

# REGLEMENT DE COPROPRIETE

## CHAPITRE I

### GENERALITES

#### *I Objet du règlement*

La présent règlement, établi en conformité de la loi no 65-557 du dix Juillet Mil Neuf Cent Soixante Cinq du décret 67-223 du dix-sept Mars Mil Neuf Cent Soixante Sept pris pour son application s'applique à la totalité de l'immeuble situé à ANGOULEME (Charente) 89 Avenue Wilson.

Il a pour objet :

1º de fixer les droits et obligations des futurs propriétaires des différents appartements ou locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui leur seront propriété privative que sur les choses qui seront communes et la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.

2º d'organiser l'administration dudit immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, et de la gestion des parties communes.

3º et de régler entre les différents propriétaire s les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toutes difficultés.

#### *II - Base législative et réglementaire du règlement*

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement reste régi par la loi précitée du dix Juillet Mil Neuf Cent Soixante Cinq et son décret d'application et, en leur silence, le droit commun.

Tout ce qui, dans le présent règlement, pourra se trouver contraire aux articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de ladite loi et de son décret d'application est, conformément à l'article 43 de ladite loi réputé non écrit.

#### *III Caractère obligatoire du règlement*

Ce règlement et ses modifications éventuelles sont obligatoires pour tous les propriétaires successifs d'une ou plusieurs parties dudit immeuble sous réserve, conformément à l'article 13 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq et de la publication au fichier immobilier desdits règlements et modificatifs.

Ses modificatifs, s'imposeront, même s'ils n'ont pas été publié au fichier immobilier, à tout acquéreur d'une fraction de l'immeuble instituée par l'état de division qui précède et à tout titulaire de droits réels sur toute fraction, si l'acte d'acquisition on de constitution de droit réel a expressément constaté que l'acquéreur ou le titulaire de droit réel en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

## **CHAPITRE II**

### **SYNDICAT**

#### **ARTICLE 8 - CONSTITUTION DU SYNDICAT**

La collectivité des copropriétaires de l'immeuble compris dans l'état de division qui précède est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat prend la dénomination de « SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la Résidence Wilson à ANGOULEME »

Son siège est fixé dans l'immeuble.

Le Syndicat modifie, s'il y a lieu, le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

#### **ARTICLE 9 - RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT**

Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de construction et par le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

#### **ARTICLE 10 - ACTION EN JUSTICE**

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

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic, en lui faisant adresser par lettre recommandée avec demande d'avis de réception copie de toute assignation qu'il fera délivrer.

#### **ARTICLE 11 - CAPACITÉ D' ACQUERIR OU D' ALIENER**

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

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

## **CHAPITRE III**

### **L'ADMINISTRATION DU SYNDICAT**

#### **PRINCIPE**

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 cas échéant.

#### **LE SYNDIC**

##### **ARTICLE 12 - NOMINATION DU SYNDIC - DURÉE DE SES FONCTIONS**

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires par une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Il peut être une personne physique ou morale.

L'assemblée générale détermine la durée de ses fonctions qui ne peut être supérieure à trois ans.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le Syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposes, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'ensemble immobilier.

Les fonctions du Syndic sont renouvelables pour les durées prévues aux deux alinéas précédents.

Est désigné comme Syndic provisoire :

##### **ARTICLE 13 - RENUMERATION DU SYNDIC ET MODALITES DE SON MANDAT**

Les conditions de la rémunération du Syndic sous réserve le cas échéant, de la réglementation y afférente, ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat, sont fixées par l'assemblée générale, à la majorité simple

##### **ARTICLE 14 - INTERDICTION DE SUBSTITUTION – DELEGATION**

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer

L'assemblée générale peut seule, à la majorité de tous les copropriétaires, l'autoriser à conférer une délégation de pouvoir, à une fin déterminée.

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

##### **ARTICLE 15 - POUVOIRS DU SYNDIC**

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, notamment dans ses articles 17 et 18, par le décret du dix-sept Mars mil neuf cent soixante sept, dans ses articles 31 à 39, ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le Syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, garde et entretien et en cas d'urgence de faire exécuter tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui ci dans les conditions qui seront précisées ci-après.
- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils ou en Justice, sans préjudice du respect des règles particulières fixées par la loi, son décret d'application et le présent règlement, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

##### **ARTICLE 16 - CAS D'URGENCE**

Lorsqu'en cas d'urgence, le Syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale,

- Il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis descriptif des travaux.

## **ARTICLE 17 - DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES CONVENTIONS**

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

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

## **ARTICLE 18 - CARENCE OU EMPECHEMENT DU SYNDIC**

Dans le cas d'empêchement ou de carence du Syndic visés à l'article 18, alinéa 3, de la loi du dix Juillet Mil Neuf Cent Soixante Cinq, le Syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé, en vue de la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire, sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets ; la mission ainsi confiée est celle qui est définie par l'article 18 de la loi sus-visée du dix Juillet Mil Neuf Cent Soixante Cinq et par le décret susvisé du dix-sept Mars Mil Neuf Cent Soixante Sept.

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

## **ARTICLE 19 - EXERCICE DES ACTIONS JUDICIAIRES PAR LE SYNDIC**

1<sup>o</sup> - Autorisation de l'assemblée générale

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 trente Mars Mil Huit Cent huit 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 introduites à la prochaine assemblée générale.

2<sup>o</sup> - Information des copropriétaires ou du syndic

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

## **ARTICLE 20 - LE CONSEIL SYNDICAL**

Un conseil syndical peut être institué à tout moment par décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires prise à la majorité des membres du syndicat représentant au moins le trois-quarts des voix.

L'Assemblée Générale, statuant à la même majorité que, ci-dessus, fixe les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical.

## **ARTICLE 21 - LE PERSONNEL**

L'immeuble ne comporte pas de concierge.

Le syndic engagera le personnel nécessaire, ou passera tout contrat avec toute entreprise spécialisée, notamment pour l'entretien de l'immeuble et des espaces qui seront aménagés. Il fixera les conditions de travail du personnel.

Toutefois, l'Assemblée Générale ayant seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois, elle pourra, soit confirmer, soit infirmer les décisions prises par le syndic.

## CHAPITRE IV

### ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

#### Article 22 – Généralités

La généralité de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale.

Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeubles elle prend toutes décisions utiles et peut même modifier le présent règlement de copropriété dans les conditions qui seront déterminées ci-après. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires. Cette assemblée tient au moins une fois par an.

#### Article 23 – Convocations

##### *1 - Initiative de la convocation*

###### *1<sup>er</sup> - Principe général*

L'assemblée générale est convoquée par le syndic au cours du premier semestre de l'année et en outre, chaque fois que cela est nécessaire.

###### *2<sup>er</sup> - Convocation de droit*

a) 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 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.

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

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

b) Dans les mêmes cas, si les membres du Conseil Syndical 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 suivantes.

Le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée.

Une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de huit jours, faite au syndic et, le cas échéant, au président du Conseil Syndical, doit précéder assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du Conseil Syndical.

La convocation sera notifiée au syndic.

##### *II - Lieu de réunion*

L'Assemblée Générale est réunie à ANGOULEME.

##### *III – Délai*

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

##### *IV - Contenu de la convocation*

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

##### *V - Forme de la convocation*

La convocation est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre récépissé à tous les membres de l'Assemblée

## **ARTICLE 24 - Détermination des membres de l'Assemblée Générale**

Tous les copropriétaires sont membres de l'assemblée et doivent, comme tels, être convoqués aux réunions.

Chacun des copropriétaires participe à l'Assemblée du Syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot ou aux lots dont il a la propriété.

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'eux ou du syndic.

## **ARTICLE 25 - Ordre du jour**

L'Assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour dont il a été fait état en l'article « Convocations ».

Toutefois, dans les six Jours de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le Conseil Syndical, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

## **ARTICLE 26**

### **Pièces et documents devant être notifiés aux membres de l'assemblée en même temps que l'ordre du jour**

La personne qui convoque l'Assemblée doit obligatoirement sous peine de nullité des délibérations, ainsi qu'il sera ci-après précisé, notifier aux membres de l'Assemblée certaines pièces et documents dont la nature dépend de l'objet de la délibération inscrite à l'ordre du jour.

Ces pièces et documents sont désignés ci-après pour chacun des objets de délibération soumis à cette formalité de notification :

I - le compte des recettes et dépenses de l'exercice écoulé, ainsi qu'un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée Générale est appelée à approuver les comptes.

II - Le budget prévisionnel des dépenses, accompagné des documents visés au n°I ci-dessus, lorsque l'Assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

III - Le projet de modification du règlement de copropriété de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges, lorsque l'Assemblée est appelée à modifier ces actes.

Cela a lieu notamment

a) - lorsque, conformément à l'article 11, alinéa 1 de la loi du dix Juillet Mil Neuf Cent Soixante Cinq et à l'article 42-1 du présent règlement, des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition décidés par l'Assemblée Générale, rendent nécessaire la modification de la répartition des charges.

b) - lorsque, conformément à l'article 11, alinéa 2, de la loi du dix Juillet Mil, Neuf Cent soixante cinq et à l'article 45 en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions des lots, la répartition des charges entre ces fractions et à défaut d'être conforme au principe posé par ledit article 45, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

c) - lorsque, conformément à l'article 25 b/ de la loi précitée, l'Assemblée procède à la modification du règlement de copropriété.

d) - lorsque, conformément à l'article 30, alinéa 3, de la loi précitée et aux dispositions du Chapitre VI du présent règlement, l'Assemblée est saisie de la répartition des dépenses de fonctionnement d'entretien ou de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

IV - 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 un des contrats dont il sera parlé ci-après.

Cela a lieu notamment lorsque l'assemblée sera saisie

- a) - d'un projet d'acte de disposition sur les parties communes ou leurs droits accessoires, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires
- b) - d'un projet d'acte d'acquisitions immobilières ou d'acte de disposition autre que ceux visés au a/ - ci-avant.
- c) - d'un projet de conditions de la rémunération du syndic ainsi que des modalités particulières d'exécution de son mandat.
- d) - d'une demande d'autorisation de conventions entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents et alliés ou ceux de son conjoint, de même que de conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur, de directeur, de salarié ou de préposé.

V - Les projets de résolutions, lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions suivantes

1º - l'autorisation au syndic de consentir à une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

2º - toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions soumises à la délibération de l'Assemblée Générale statuant à la majorité ordinaire.

3º - l'autorisation à certains copropriétaires d'effectuer à leur frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

4º - décision de travaux d'amélioration conformes à la destination de l'immeuble.

5º - la répartition du coût des travaux d'amélioration en proportion des avantages en résultant pour chacun des copropriétaires.

6º - l'aliénation du droit de surélévation.

7º - l'opposition à la faculté d'exercice d'un droit accessoire aux parties communes, sauf indemnité au titulaire du droit si celui-ci justifie que son droit comportait une contrepartie.

8º - la convention portant réserve au profit d'un copropriétaire ou d'un tiers d'un droit accessoires aux parties communes.

9º - l'amélioration ou l'addition en cas de reconstruction après sinistre.

10º - l'autorisation au syndic d'introduire une action en justice.

## **ARTICLE 27 - Défaut des notifications prescrites par les articles 25 et 26**

L'Assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des deux articles précédents.

## **ARTICLE 28 - Feuille de présence**

Il est tenu une feuille de présence qui indique les noms et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose.

Cette feuille est émergée par chaque copropriétaire ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'Assemblée.

## **ARTICLE 29 – Représentation**

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote.

Le syndic, son conjoint, ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.



## **ARTICLE 30 – Bureau**

Au début de chaque réunion, l'Assemblée Générale désigne, sous réserve du cas où elle serait présidée par un mandataire de Justice, son président et deux scrutateurs.

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

Le président, les scrutateurs et la secrétaire constituent le Bureau.

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

## **ARTICLE 31 - Procès-verbal des séances**

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le Président, les scrutateurs et le secrétaire.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération.

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposant 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.

## **ARTICLE 32 - Quorum - Majorité**

### *I – Principe*

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égale à ses droits dans la copropriété.

Les décisions de l'assemblée sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi du dix Juillet Mil neuf Cent Soixante Cinq et par le présent règlement.

### *II – Exception*

#### A) - Délibération limitée à certains copropriétaires :

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

#### B) - Décisions soumises à la majorité absolue :

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

a) - toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

c) - la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du Conseil Syndical.

d) - les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes, lorsque ces actes résultant d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cour commune, 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 réglementaires.

f) - la modification de la répartition des charges des services collectifs et des éléments d'équipement rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent paragraphe B, une nouvelle assemblée

générale statue dans les conditions prévues au N° 1 ci-dessus. Si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée, la délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 26 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

#### C) - Décisions soumises à la double majorité

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois-quarts des voix les décisions concernant :

- a).- les actes d'acquisition immobilière et les actes de dispositions autres que ceux visés au B) ci-dessus.
- b) - la modification 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 au B) ci-dessus.

#### D) Décisions soumises à l'unanimité ou au consentement d'un copropriétaire

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

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

### **ARTICLE 33 - Contestation judiciaire des décisions de l'Assemblée Générale.**

#### *I – Principe*

Les membres de l'Assemblée, opposant, ou défaillants, peuvent contester les décisions des Assemblées Générales et saisir de leur contestation le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier.

#### *II - Délai de l'action*

L'action visée au no 1 ci-dessus doit, à peine de déchéance, être introduite par les opposants ou défaillant dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision qui lui a été faite par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### *III - Enonciation obligatoire de la notification*

La notification visée ci-dessus au n°II doit, pour être valable et faire courir le délai, mentionner les résultats du vote et reproduire in extenso le texte de l'Article 42, alinéa 2, de la loi du dix Juillet Mil Neuf Cent Soixante Cinq, ici reproduit

" les actions qui ont pour objet de cor-tester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires défaillant ou opposants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic".

## **CHAPITRE V**

### **DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES CONCERNANT L'USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES ET CELUI DES PARTIES PRIVEES**

#### **ARTICLE 34 - DISPOSITION GENERALES**

Tout copropriétaire sera responsable à l'égard de tout autre copropriétaire de l'immeuble des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions aux dispositions de ce chapitre dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, ses locataires ou occupants quelconques de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect des prescriptions du présent chapitre aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux (Sans que pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité).

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Le non respect des prescriptions ci-dessous pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au Syndicat au titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale, statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du Syndicat ne pourra être recherchée en cas de vol, d'actions délictueuses ou criminelles commis dans l'immeuble.

#### **ARTICLE 35 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Il est convenu que pour la bonne tenue et l'aspect général de l'immeuble, les portes palières, les portes donnant sur les couloirs de l'immeuble, les fenêtres, les garde-corps des fenêtres, balcons et terrasses, quoique faisant partie de la propriété privative de chaque copropriétaire, seront entretenus, y compris la peinture, dans les mêmes conditions que les parties communes.

#### **ARTICLE 56 - DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est à usage principal d'habitation.

#### **ARTICLE 37 - USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES**

##### *I - Harmonie extérieure*

L'aspect des choses et parties communes devra être respecté, sauf décision de l'assemblée des copropriétaires prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

##### *II - Enseignes et publicité*

Tous écriteaux, plaques, enseignes, visibles de l'extérieur et décorations extérieures sont interdites, sauf obligation légale ou décision de l'assemblée des copropriétaires prise comme il a été prévu au précédent alinéa et sauf les exceptions ci-dessous :

- les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisés à la condition que les usages locaux soient respectés ;
- les copropriétaires ou leurs locataires qui exerceront dans les appartements une activité professionnelle, conformément à ce qui sera dit à l'article 38 n°2, auront le droit, d'opposer une plaque à l'entrée du bâtiment. Cette plaque devra être de la dimension, de la forme et du matériau désigné d'une façon générale par le syndic, lequel décidera exclusivement de l'emplacement où elle sera apposée.

##### *III – Livraisons*

Les livraisons de matières sales et encombrantes devront être effectuées le matin avant dix heures et jamais les dimanches et jours fériés.

##### *IV Dégagements communs*

D'une manière générale, nul ne pourra, même temporairement encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leurs destinations normales, sauf exception décidée par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois-quarts des voix.

#### *V – Antennes*

L'installation d'antennes intérieures ou extérieures particulières est interdite, chaque copropriétaire étant raccordé à l'antenne collective.

En raison de ce que la présence d'antennes privées intérieures ou de postes défectueux est susceptible d'apporter des perturbations à la réception de l'antenne collective, le syndic est autorisé à faire à cet égard, et si cela est nécessaire, toutes investigations dans les parties privatives et à prendre toutes mesures pour faire cesser les troubles.

#### *VI – Branchements*

Aucun copropriétaire ne pourra augmenter les branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité sans l'autorisation préalable du syndic et aux conditions fixées par lui.

#### *VII - Pouvoirs de l'assemblée*

L'assemblée générale des copropriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes, mais seulement à la majorité des copropriétaires représentant au moins les trois-quarts des voix.

#### *VIII - Locations - Autorisations d'occuper*

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner connaissance au bénéficiaire du Chapitre V du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ce chapitre.

Il devra indiquer au syndic l'identité du locataire ou de l'occupant et l'aviser de tout changement intervenu.

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

## **ARTICLE 38 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### *I - Principe*

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui seront sa propriété privée, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni, à la destination de l'immeuble.

#### *II - Applications*

##### **1° Travaux particuliers**

Il pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Mais, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble ou, plus généralement, intéresser toute chose ou partie commune, ou encore une partie privée, dont il ne serait pas propriétaire, il devra au préalable, obtenir l'assentiment du Syndic, lequel pourra en référer, le cas échéant, à l'assemblée des copropriétaires. Ces travaux et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés, toujours à ses frais sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra s'adresser à des entrepreneurs agréés par le Syndic ou l'architecte de l'immeuble pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie.

Il est stipulé qu'il est formellement interdit de faire des trous ou percements quels qu'ils soient, dans les plafonds ou planchers, sauf accord express et écrit de l'architecte de l'immeuble.

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

##### **2° Mode d'occupation**

#### **A/ Appartements et studios**

Les locaux ainsi qualifiés par l'état de division ci-dessus ne pourront être occupés que bourgeoisement par des personnes de bonne vie et moeurs.

Toutefois, l'exercice des professions libérales, tel que médecins, assureurs, avocats, experts comptables, sera admis même à titre non mixte à charge par le copropriétaire ou l'occupant, dans les deux cas, d'obtenir les autorisations

administratives qui pourraient être nécessaires et de supporter toute charge éventuelle imposée par l'administration.

En cas d'exercice d'une profession libérale, la personne exerçant cette profession ne pourra intenter aucune action contre le syndicat des copropriétaires pour la cas où une profession semblable viendrait à être exercée dans l'immeuble, les intéressés devant faire leur affaire personnelle de ces concurrences possibles.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

Les copropriétaires ou occupants devront veiller ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui des personnes de leur famille ou de toute autre personne.

#### B/ Caves

Il est interdit de stocker dans les caves des matières inflammables et notamment de l'essence.

#### 3° Réglementation générale

Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité ou à la sécurité de l'immeuble.

Il ne devra être cassé ni bois, ni charbon dans les locaux, si ce n'est dans les caves.

L'usage des appareils à combustion lente est interdite ainsi que celui de tous appareils pouvant amener une détérioration des conduits de fumée par surchauffe, bistrage, condensation ou autrement.

Les copropriétaires, locataires ou usagers des conduits de fumée et cheminées seront tenus de les faire ramoner toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an, ce à leur frais.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bords des fenêtres.

Il ne devra pas être étendu, de linge ni exposé aucun objet aux fenêtres ni sur la terrasse.

Les animaux domestiques tels que : chats, chiens et oiseaux sont tolérés à la condition de n'apporter aucun trouble et ne causer aucune gêne aux copropriétaires.

Les dégâts éventuels causés par eux seront supportés par leurs propriétaires.

Il sera interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée lorsque celle-ci risquera de se produire.

La pose de stores est autorisée sous réserve que le modèle et la teinte soient conformes à ce qui aura été défini par le syndicat, la couleur et le modèle devant être uniformes pour l'immeuble.

#### 4° Entretien

Les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres, volets, persiennes, stores et jalousies, s'il en est, devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs propriétaires respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, la réfection de leur peinture fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple, ainsi qu'il a été prévu ci-avant.

Les paillasons placés devant les portes donnant accès aux parties privées devront être maintenus en bon état et être conformes au modèle que pourra adopter le syndicat.

#### 5° Travaux à supporter

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations et travaux qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes ou aux parties privatives appartenant aux autres copropriétaires, étant entendu que les travaux devront être exécutés avec toute la célérité désirable; ils devront, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces travaux ou réparations.

Les propriétaires devront également donner accès dans tous les cas où les opérations de contrôle, de surveillance ou

de relevé de compteurs rendraient ledit accès nécessaire.

6° Servitudes intérieures :

Les copropriétaires supporteront sans recours ou indemnité, le passage dans leurs locaux privatifs de toutes canalisations, colonnes ou gaines communes.

## CHAPITRE VI

### CHARGES

#### ARTICLE 39 - PRINCIPES

Les charges sont constituées

- d'une part, par les dépenses de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes.
- d'autre part, par les dépenses de fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipements communs.

S'agissant des premières, elles seront supportées par chacun des copropriétaires proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots. Il est cet égard rappelé que dans l'état de division qui précède, ces valeurs relatives ont été prises en considération pour la répartition des parties communes, par voie d'appréciation a priori en prenant pour base les surfaces habitables, gaines et cloisons déduites, des parties privatives et en les affectant des coefficients, fonction de leur consistance et situation.

S'agissant des secondes, elles doivent être réparties en fonction de l'utilité que les services collectifs et éléments d'équipement sont susceptibles d'avoir pour chacun des copropriétaires.

Les augmentations anormales de charges provenant du fait ou de la faute d'un copropriétaire seront mises à sa charge exclusive.

#### ARTICLE 40 - CHARGES DE CONSERVATION - ENTRETIEN ET ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

##### A. Charges communes générales

###### 1°- Définition

Ces charges comprendront :

- Les frais de réparations de toutes natures, grosses ou mineures, du bâtiment en ses différents éléments, dont notamment celles à faire aux gros murs (sauf cependant celles qui seraient faites à l'intérieur des locaux et appartements), à la toiture, aux souches et conduits de fumées et de ventilations diverses, aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères et usées au tout-à-l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local).
- et généralement tous les frais d'entretien et de réparations de gros oeuvres et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction.
- tous les frais d'entretien, de réparations de rénovation, de remplacement des branchements, appareils, installations et réseaux constituant des parties communes, dont notamment les installations électriques et de gaz, y compris, s'il y a lieu, la location, la pose et l'entretien des compteurs communs.
- les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais des peintures extérieures des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis de fenêtres de chaque local ou appartement.
- les frais d'entretien et de réfection des locaux à usage commun.
- les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi que la consommation d'eau des parties privatives.
- les frais d'entretien et de réfection de l'escalier desservant le sous-sol et des couloirs et dégagements communs du sous-sol.
- les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.
- rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires

- salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes, générales ou spéciales ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférent
- les frais d'entretien du jardin, ainsi que de la clôture et du portail sur l'avenue, s'il en est.
- les dépenses afférentes à tous objet mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles meubles, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, attribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, etc...
- les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions du chapitre VII ci-après.
- les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les "parties communes" de l'immeuble et même celles afférentes aux "parties privatives"
  - tant en ce qui concerne ces dernières que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers propriétaires.
- et, d'une façon générale toute dépense faite dans l'intérêt de la collectivité des copropriétaires, l'énumération ci-dessus faite n'étant pas limitative.

## 2° Répartition

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs quotes-parts de copropriétaires dans les parties communes.

### **B. Charge communes spéciales aux copropriétaires d'un même bâtiment.**

#### 1° Définition

Ces charges comprendront pour chaque bâtiment :

- les frais d'entretien et de réfection du hall d'entrée, et de la porte donnant sur l'extérieur.
- les frais d'entretien et de ravalement de l'escalier et de sa cage.
- les frais d'éclairage de ces parties communes,
- et toutes dépenses concernant les accessoires de ces parties communes

#### 2° Répartition

Ces dépenses seront réparties entre les copropriétaires des lots suivants :

- lots n° 13 à 22 Pour ce qui concerne le hall et l'escalier du Bâtiment A,
- lots n° 23 et 24 Pour ce qui concerne l'escalier d u bâtiment B.

La répartition des dépenses entre les copropriétaires ci-dessus définis se fera au prorata de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties communes par rapport au total des tantièmes des lots concernés.

### **ARTICLE 41 - CHARGES DES SERVICES COLLECTIFS et éléments d'équipement communs**

Il n'existe à ce jour aucun service collectif ou éléments communs.

Le chauffage et la production d'eau chaude sont individuels ; chaque copropriétaire faisant son affaire personnelle de l'entretien de son installation et du règlement des dépenses de combustible qui sont enregistrées par son compteur individuel.

### **ARTICLE 42 - MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES**

Sous réserve des dispositions de l'article 43 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiées qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois :

- I° - Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'Assemblée statuant à la



majorité des membres du Syndicat, propriétaires ensembles des trois-quarts des voix, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité ;

2° - Lorsque des changements de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rendent nécessaires qu'il soit procédé à une modification des charges, cette modification peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

### **ARTICLE 43 - REVISION JUDICIAIRES DE LA REPARTITION DES CHARGES.**

Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges, si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un/quart ou si la part correspondant à elle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un/quart dans l'une ou l'autre des catégories de charges à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

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

### **ARTICLE 44 - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES**

1° - Les copropriétaires verseront au syndic lors de leur entrée en jouissance, une provision, qui sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le 1/4 du budget prévisionnel de l'exercice considéré.

En cours d'exercice, le Syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 Mars 1967.

2° - En outre les copropriétaires verseront au syndic une redevance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

3° - Les règlements devront être faits dans les 15 jours de la demande qui en sera faite par le syndic. Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du Décret du 17 mars 1967.

Le paiement des charges ou des provisions, n'empêche pas l'approbation des comptes de l'exercice qui reste du ressort de l'Assemblée Générale.

4° - Cette même Assemblée Générale des copropriétaires pourra, en outre, décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants (par exemple le ravalement des façades). L'Assemblée déterminera, dans ce cas, le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui devra être fait.

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'Article 20 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Si le vendeur n'a pas présenté au Notaire, lors de la vente, le certificat attestant qu'il est libre de toute obligation vis-à-vis du Syndicat ou s'il n'est pas fait mention dans le cahier des charges d'une vente judiciaire des dettes du vendeur au titre des charges de copropriété et que l'acquéreur, malgré cela, ne notifie pas la mutation au syndic, ainsi que l'article 20 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq lui en fait obligation, l'acquéreur sera en conséquence, dans ce cas, tenu de régler au syndicat les charges restées impayées par son vendeur.

### **ARTICLE 45 – INCIDENCE DE LA MODIFICATION DES LOTS SUR LA REPARTITION DES CHARGES.**

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

Lors de ces opérations, il sera attaché à chacun des nouveaux lots un nombre de tantièmes calculé en fonction des surfaces respectives de chacun des nouveaux lots. Le total des tantièmes attachés aux nouveaux lots devra être égal aux tantièmes qui étaient affectés aux lots d'origine.

Les charges d'entretien étant réparties en fonction des tantièmes, chaque nouveau lot participera aux dites charges en fonction des tantièmes qui leur ont été attribués conformément aux principes posés à l'alinéa précédent.

S'il en était autrement, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera,

conformément à l'article 11 de la loi du dix Juillet cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale

## **ARTICLE 46 - GARANTIE ET PROCEDURE DU PAIEMENT DES CHARGES**

### *I - Garantie.*

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provisions ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette exigible.

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

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

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

Les créances visées à l'alinéa 1er, en outre du privilège prévu par l'Article 2102 1er du Code Civil, en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée, Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

### *II – Procédure*

Les dispositions des articles 819-821-824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances visées à l'Article 19 - Alinéa 1er, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et à l'Article 23-1 du présent règlement.

Nonobstant toutes dispositions contraires, toute demande formée par le Syndicat à l'encontre d'un ou plusieurs copropriétaires suivant la procédure d'injonction de payer, est portée devant la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

## CHAPITRE VII

### ASSURANCES

#### ARTICLE 47 - RISQUES A COUVRIR.

##### 1° - Incendie et dégâts des eaux.

L'immeuble devra être assuré avec le matériel commun installé à une des compagnies d'une solvabilité reconnue; cette assurance s'appliquera, tant à toutes les choses communes qu'aux parties privées appartenant à chacun des copropriétaires, à l'exclusion des mobiliers qui feront l'objet d'assurances individuelles contre le risque incendie.

L'assurance garantira non seulement les dommages matériels causés à l'immeuble, comme il vient d'être dit, mais encore la privation de jouissance; le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre les copropriétaires.

La police comportera la renonciation aux recours contre les copropriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux et les personnes à leur service.

##### 2° - Responsabilité civile.

La responsabilité civile du syndicat des copropriétaires ainsi que celle de chacun des copropriétaires, devront être assurées à raison des dommages causés à des tiers du fait des immeubles.

##### 3° - Primes.

Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes et réparties comme il est dit à l'article 40.

Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

##### 4° - Autres risques et risques individuels :

L'Assemblée des copropriétaires pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le Syndicat des copropriétaires.

Chaque copropriétaire sera obligé d'assurer contre l'incendie et les explosions son mobilier et tous embellissements apportés aux parties privées qui lui appartiennent.

Il devra imposer à ses locataires d'assurer convenablement leurs risques locatifs, et leur responsabilité vis-vis des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

#### ARTICLE 48 - Souscription des polices – sinistres

Le Syndic, souscrira, renouvellera, remplacera ou modifiera les polices d'assurances souscrites au nom du syndicat des copropriétaires, après avoir demandé à l'assemblée des copropriétaires de statuer sur l'importance des garanties et la durée des contrats.

En cas de sinistre, les indemnités allouées au syndicat des copropriétaires seront encaissées par le syndic, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée des copropriétaires.

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le complément de dépense sera à la charge des copropriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes, à charge de respecter les conditions prévues ci après.

Si le sinistre entraîne destruction partielle ou totale, il sera procédé comme il sera dit au chapitre suivant.

## **CHAPITRE VIII**

### **RECONSTRUCTION**

En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée Générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien du bâtiment ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

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

Si la décision est prise dans les conditions prévues au premier alinéa ci dessus, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstruit.

## **CHAPITRE IX**

### **AMELIORATIONS, ADDITIONS DE LOCAUX PRIVATIFS ET EXERCICE DU DROIT DE SURELEVATION**

Les améliorations, additions de locaux privatifs et l'exercice du droit de surélévation seront soumis aux dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

## **CHAPITRE X**

### **TRANSFERT DE PROPRIETE, MODIFICATIONS DES LOTS**

#### *I - Transfert de propriété et de droits réels :*

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu, de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23, alinéa 2, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

#### *II - Modification de lots :*

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division. En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

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

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leur ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise:

1° - au syndic de la copropriété alors en fonction.

2° - au notaire détenteur de l'original des présentes ou de son successeur pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou de copropriétaires ayant opéré cette modification.

## CHAPITRE XI

### REGLES DE PROCEDURE - NOTIFICATION – PRESCRIPTION

#### *I - Compétence.*

Tous les litiges nés de l'application de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante sept sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

#### *II - Forme des notifications et mises en demeure.*

Toutes les notifications et mises en demeure délivrée en vue de l'inscription de l'hypothèque garantissant les créances du syndicat, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, la notification des conventions prévues au présent règlement, ainsi que celles de l'avis donné par le syndic pour informer les copropriétaires de l'existence d'une instance dans laquelle est engagé le syndicat, peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou emargement.

#### *III - Domicile réel et élection de domicile des copropriétaires.*

En vue de l'application de ce qui précède, chaque 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.

Les notifications et mises en demeure prévues au N° II ci dessus du présent règlement sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.

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

#### *IV – Prescription.*

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts (notamment pour l'action en contestation des décisions de l'Assemblée Générale par des opposants ou défaillants et pour l'action en révision de la répartition des charges),

les actions personnelles nées de l'action de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Fait à Angoulême le 5 Mai 1977 (signé Marchadier)