

MISE A JOUR
REGLEMENT DE COPROPRIETE
DE L'IMMEUBLE SIS A FRESNES
23-25-27 RUE ALBERT THOMAS
112-114-116 RUE EMILE ZOLA

Me Nicole LELONG, Notaire à FRESNES (VAL DE MARNE)

**REGLEMENT DE COPROPRIETE
MISE A JOUR**

SOMMAIRE

	PAGE
<u>INTRODUCTION</u>	
Objet et dispositions générales :	1
<u>PREMIERE PARTIE - L'IMMEUBLE</u>	
Chapitre 1 : Désignation et description de l'immeuble.....	2
Chapitre 2 : Etat descriptif de division de l'immeuble	4
Chapitre 3 : Origine de propriété	47
Chapitre 4 : Servitudes	49
Chapitre 5 : Permis de construire.....	50
Chapitre 6 : Parties communes et parties privatives	51
<u>DEUXIEME PARTIE - USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER</u>	
Chapitre 1 : Destination de l'immeuble.....	53
Chapitre 2 : Conditions de jouissance des parties privatives	53
Chapitre 3 : Usage des parties communes	55
<u>TROISIEME PARTIE - ADMINISTRATION ET FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIETE</u>	
Chapitre 1 : Le Syndicat.....	58
Chapitre 2 : Le Syndic.....	58
Chapitre 3 : Le Conseil Syndical	59
Chapitre 4 : L'Assemblée Générale	60
Chapitre 5 : Le gardiennage	61
Chapitre 6 : Les charges communes.....	62
Chapitre 7 : Dispositions diverses (Mutations - Travaux - Modifications des lots - Hypothèques)	65
Chapitre 8 : Assurances	68
Chapitre 9 : Destruction - Reconstruction.....	69
<u>QUATRIEME PARTIE - DIVERS</u>	
Chapitre 1 : Modification du règlement.....	71
Chapitre 2 : Litiges.....	71
Chapitre 3 : Publicité foncière.....	71

Chapitre 6 : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

A - PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun des copropriétaires.

Elles se subdivisent :

- en parties communes générales appartenant à l'ensemble des copropriétaires des lots composant la copropriété ;

- et, le cas échéant, en parties communes particulières qui n'appartiennent qu'à certains copropriétaires. Il en découle des charges communes générales, à tous les copropriétaires sans exception, des charges communes de chauffage, des charges spéciales à chacun des bâtiments (1 et 2), des charges communes d'ascenseurs par bâtiment (1 et 2), et des charges de compteurs d'eau.

Sont accessoires aux parties communes générales :

- le droit de surélever le bâtiment,
- le droit d'affouiller le sol,
- et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

B - PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives d'un lot sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comportent, dans les lieux constituant ce lot :

- les sols, parquets ou carrelages à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvres qui sont parties communes ;

- les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes ; toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne.

- les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc...).

- les menuiseries intérieures, y compris les portes palières.

- les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants.

- les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les terrasses, les grilles, les abat-jour, jalousies.

- les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc...

- les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires.)

- l'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur.

- les sonneries et installations téléphoniques.

- les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque lot. -

- ces équipements devront pouvoir être accessibles en cas de réparation. Toute installation de coffrage, embellissement sera démonté aux frais du copropriétaire en cas de nécessité, pour travaux.

- les vitrages, glaces, miroirs et velux.

- les châssis à tabatière.

- la peinture des choses privées.

- les papiers, tentures et décors.

- et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

C - RECAPITULATION DES FRACTIONS DE PARTIES COMMUNES OU PARTS DE CO-PROPRIETE

Les parties communes générales, c'est-à-dire celles portant sur l'ensemble immobilier ci-dessus désigné sont divisées en cent mille/cent millièmes, et les parties communes spéciales, c'est-à-dire celles portant sur le bâtiment dont le local dépend, sont divisées respectivement :

- en deux mille huit cent soixante quatorze/deux mille huit cent soixante quatorzièmes, pour le Bâtiment 1.

- et en sept mille cent vingt-six/sept mille cent vingt sixièmes pour le Bâtiment 2.

Ces fractions sont, ainsi qu'il a été dit, affectées à chaque lot dans les proportions suivantes :

I- Parties communes à tous les co-propriétaires de l'ensemble immobilier (Parties communes générales)

Les parties communes générales représentées en cent mille/cent millièmes appartiendront :

- aux co-propriétaires du Bâtiment 1

pour vingt cinq mille cent quarante

six/cent millièmes 25.146/100.000

- et aux co-propriétaires du Bâtiment 2

pour soixante quatorze huit cent cinquante

quatre/cent millièmes 74.854/100.000

Total égal : CENT MILLE/CENT MILLIEME 100.000/100.000

II- Parties communes spéciales à chaque bâtiment

Les parties communes spéciales à chaque bâtiment sont réparties , savoir :

- Bâtiment dit "Bâtiment 1" : en deux mille huit cent soixante quatorze/deux mille huit cent soixante quatorzième

- Bâtiment dit "Bâtiment 2" : en sept mille cent vingt six/sept mille cent vingt sixièmes

La répartition de ces quotités aux lots de copropriété de chaque bâtiment, sera indiquée dans le tableau annexé.

DEUXIEME PARTIE : USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Chapitre 1 : DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation.

L'état descriptif de division ci-inclus, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

Chapitre 2 : CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

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

Occupation - Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

L'exercice individuel de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; mais il est interdit d'y installer une clinique, un laboratoire, ou un cabinet de radiologie.

La domiciliation d'entreprises devra être conforme à la loi n°84-1149 du 21 Décembre 1984, et aux textes ultérieurs éventuels qui la complèteraient ou la modifieraient.

Location - Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.

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

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

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

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Parkings : Les parkings ne pourront servir qu'au stationnement des voitures. L'usage des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de laisser tourner les moteurs, notamment la nuit, en dehors du temps nécessaire au démarrage.

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

La pose des stores, double vitrages, et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient agréées par l'architecte de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ne pourra être apporté par un copropriétaire aux loggias qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

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

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

Utilisations des fenêtres et loggias - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou loggias, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Les bacs à fleurs devront être posés à l'intérieur des loggias et des gardes corps, sur des dessous étanches et capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eaux, ni détritiques ou immondiçables quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

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

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

Les travaux temporaires conséquents dans les appartements durant les jours et les heures ouvrables, devront faire l'objet d'une information dans le hall, qui en précisera la durée. Ils sont interdits les dimanches et jours fériés.

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

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

Animaux - Les copropriétaires ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes. Les copropriétaires sont tenus de préserver la propreté des parties communes (pelouses, jardins, parkings, trottoirs, halls, escaliers, paliers), notamment en ramassant les saletés que pourraient y déposer leurs animaux domestiques. La pelouse sud et les platebandes sous les fenêtres de la résidence, ne peuvent être utilisées pour les besoins des animaux domestiques.

Antennes - Une antenne collective de radio, une antenne collective de télévision seront installées sur le toit de l'immeuble. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de son propriétaire.

L'installation d'antennes ou paraboles extérieures individuelles est interdite.

Enseignes - Plaques - Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite.

Toutefois, il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule ou à l'entrée de l'immeuble, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques est agréé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

Réparations et entretien - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient

nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

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

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

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

Radiateurs - Chauffage - Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'autorisation du syndic, augmenter sa surface de chauffe, par dérivation du système actuel de chauffage.

Il est interdit d'attaquer les dalles au marteau piqueur sans autorisation du syndic.

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

Ne peuvent être utilisés, en plus du chauffage par le sol, que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente et de bouteilles de gaz est interdite.

Ramonage - Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

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

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

Responsabilité - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Ventes publiques de meubles meublants - Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'ensemble immobilier, même après décès.

Chapitre 3 : USAGE DES PARTIES COMMUNES

Principe - Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle

qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes, et le fonctionnement des services collectifs ainsi que des éléments d'équipement commun.

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

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

Ascenseur - Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les approvisionnements domestiques et les menus paquets, dans les limites de charges et dans la mesure où les copropriétaires concernés maintiennent, par eux mêmes les ascenseurs propres et en bon état après usage.

Le transport dans les ascenseurs de mobilier, de matériel, de matériaux est interdit.

Livraisons - Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Hygiène - Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, bruyants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe "Enseignes - Plaques".

Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au même paragraphe.

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

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être installée dans les parties communes, sans autorisation de l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

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

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

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

Il en est ainsi pour les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance d'une loggia. Celle-ci devra être maintenue en parfait état d'entretien.

Les copropriétaires seront responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc. provenant de leur fait direct ou indirect, et des aménagements, plantations ou installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront en conséquence tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

Séchoir - Le syndicat des copropriétaires ne sera pas responsable des vols qui pourraient y être commis.

Chaque copropriétaire pourra recevoir une clé pour l'accès aux séchoirs de son bâtiment.

Des modifications éventuelles d'installations pourront être faites par le syndic, après avis du Conseil Syndical.

TROISIEME PARTIE - ADMINISTRATION ET FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIETE

Chapitre 1 : SYNDICAT

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont ils sont obligatoirement membres de plein droit, et dont le siège est à FRESNES (VAL DE MARNE)

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble, et l'administration des parties communes.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de la construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire.

Le syndicat a la qualité pour agir en justice, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

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

Chapitre 2 : SYNDIC

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Son mandat ne peut excéder 3 ans renouvelables.

le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat ;

Les pouvoirs et les obligations du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents ainsi que par son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

A ce titre, il 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, à sa garde et à son entretien, en procédant, au besoin, à l'exécution de tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, en cas d'urgence ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

- de tenir la comptabilité du syndicat établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

- de présenter annuellement à l'assemblée générale, un état des comptes du syndicat, de sa situation de trésorerie, un rapport sur la gestion de l'immeuble, un budget prévisionnel, préparé avec le conseil syndical.

Il devra adresser à tous les copropriétaires ces documents, au plus tard lors de la convocation à l'assemblée (minimum 15 jours avant, 8 jours en cas d'urgence), auxquels seront joints les données essentielles des devis ou contrats sur lesquels l'assemblée aura à se prononcer, le rapport du conseil syndical, et les avis écrits donnés au syndic par le conseil syndical, sur les sujets où sa consultation est obligatoire

- de soumettre à l'assemblée générale, lors de sa première désignation, et au moins tous les 3 ans, la décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé (dit Bonnemaïson) au nom du syndicat. A défaut de respecter cette obligation, le mandat du syndic sera nul de plein droit.

- de soumettre à l'assemblée générale, lors de sa première désignation, et au moins tous les 3 ans, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien, ou de conservation des parties communes, et des éléments

d'équipements communs, susceptibles d'être nécessaires dans les 3 années à échoir, et non encore décidés par l'assemblée générale.

- d'engager le personnel de l'immeuble, de fixer les conditions de travail, et de rémunération, de contrôler ce personnel, et éventuellement de le congédier. Cependant, seule l'assemblée générale a qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

- d'assurer les conditions d'une jouissance paisible de l'immeuble par les copropriétaires

- de signer tous contrats, et assurances, et payer en temps utile les factures de fournisseurs, et prestataires de services (maximum 30 jours fin de mois)

- de faire rentrer en temps voulu, les provisions prévues pour charges et travaux, et toutes autres recettes

- de tenir à jour la liste de tous les copropriétaires, dont il remettra un exemplaire chaque année au président du conseil syndical. En cours d'année, il tiendra informé le président du conseil syndical des modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

- de conserver les archives du syndicat, notamment les registres et procès verbaux d'assemblées.

Chapitre 3 : CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical est obligatoire. Il existe de plein droit. Ses membres sont nommés à la majorité de l'ensemble des copropriétaires (art 25). Ils peuvent être révoqués de la même façon. La durée de leur mandat est au maximum de 3 ans, renouvelables. Le nombre de conseillers syndicaux ne peut être inférieur à 3. Un nombre de 7 à 9 est préférable. Il est souhaitable que soient nommés en même temps que les titulaires, 2 suppléants.

Le conseil syndical élit son président, parmi ses membres. Il se réunit ensuite à la demande du Président, sur un ordre du jour. Et ses réunions donnent lieu à un compte rendu, diffusé aux membres du conseil.

Le conseil syndical plus exceptionnellement, peut se réunir à la demande de l'un de ses membres, pour des raisons précises et justifiées.

Les décisions au conseil syndical se prennent à la majorité relative.

Le conseil syndical fixe lui-même, dans le détail, ses modes et règles de fonctionnement. Il soumet à l'assemblée générale ses objectifs et sa politique.

Le conseil syndical assiste le syndic, et contrôle sa gestion.

C'est à dire que d'une part, il assure une communication entre l'ensemble des copropriétaires et le syndic, il donne au syndic des avis, des informations, exprime des demandes, lui fait des propositions, et que d'autre part, il contrôle la gestion de la copropriété faite par le syndic. Ce contrôle recouvre notamment, et non exclusivement, la comptabilité du syndicat, sa trésorerie, la répartition des dépenses, le paiement des fournisseurs, les rentrées de fonds, les conditions dans lesquelles sont passés les marchés et tous autres contrats, l'élaboration et le suivi du budget prévisionnel, etc...

Le conseil syndical peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, et se saisir lui-même de questions concernant le syndicat. Son pouvoir d'initiative est extrêmement étendu.

Pour ce faire, le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix ; il peut prendre connaissance et copie de toutes pièces et documents relatifs à l'administration de la copropriété.

Le président du conseil syndical donnera accès aux documents concernant la gestion de la copropriété, à tous les membres du conseil syndical qui lui en feront la demande.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution des missions et délégations que celle-ci lui a éventuellement données.

Les frais de fonctionnement du conseil syndical constituent des charges communes générales.

Il appartient à l'assemblée générale, sur l'initiative du syndic ou du président du conseil syndical, de décider, à la majorité des copropriétaires, du montant des

marchés ou dépenses, à partir duquel le conseil syndical est obligatoirement consulté par le syndic. (Cf art 21 loi du 10.07.1965 et art 22, 25, 26, et 27 du décret du 17.03.1967.

Chapitre 4 : ASSEMBLEES GENERALES

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes les décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an.

En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Convocations - Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date, heure de la réunion laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit au domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, le syndic doit tenir les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition des copropriétaires durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci.

Représentation - Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, qu'il soit ou non membre du syndicat, habilité par une simple lettre ; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée.

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 d'Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de 3 copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose, la sienne comprise, n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

Tenue des Assemblées - Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leurs mandataires et arrêtée par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président.

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires 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 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 procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Quorum - Majorité - Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Toutefois lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quote-parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, sauf les dispositions prévues à l'article 23 de la loi n° 65-537 du 10 juillet 1965.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, étant rappelé ou précisé ce qui suit :

- la majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité de tous les copropriétaires présents ou représentés. Il s'agit de celle nécessaire pour régler les affaires courantes de la copropriété ;

- la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés) ; celle-ci est nécessaire pour les décisions concernant les matières énumérées audit article dans sa rédaction actuelle.

Observation faite que lorsque cette majorité n'a pu être atteinte, l'assemblée peut, sur deuxième convocation, délibérer valablement aux conditions de majorité de l'article 24.

- la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction actuelle, correspond à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix (déterminés par le total des voix de tous les copropriétaires) ; cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes, ceci, sous réserve du cas prévu lors de la modification de majorité apportée par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994.

Décisions requérant l'unanimité - L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Sous réserve du cas prévu par les dispositions des articles 11 et 12 de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

Votes particuliers - Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement communs seulement à certains des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Chapitre 5 : LE GARDIENNAGE

Le service des immeubles sera assuré par un gardien (homme ou femme) proposé par le syndic.

Le personnel de l'immeuble sera régi par un contrat passé avec la copropriété.

Le gardien sera logé gratuitement dans les locaux réservés à cet effet.

Il ne pourra sous-louer ni sa loge ni aucune autre partie des locaux mis à sa disposition. Il ne pourra exercer aucune profession commerciale ou artisanale, ni apposer aucune enseigne, plaque ou avis à des fins personnelles.

Il devra entretenir sa loge en parfait état.

Il devra entretenir les "parties communes" des immeubles en parfait état de propreté.

Il assurera l'éclairage et l'extinction des entrées et des escaliers. Il devra veiller au bon fonctionnement des minuteries.

Il devra satisfaire, aux lieu et place des copropriétaires ou autres habitants des immeubles, aux charges de ville pour les "parties communes".

Il assurera la vidange des poubelles.

Dans la mesure du possible, il exercera une surveillance constante sur les immeubles en général, s'opposera à l'entrée et à la circulation des mendiants et des personnes suspectes et veillera à la bonne tenue des immeubles.

Il renseignera les visiteurs et fera visiter les locaux à vendre ou à louer.

D'une façon générale, il devra exécuter les ordres donnés par le syndic, dans l'intérêt des immeubles.

Chapitre 6 : CHARGES COMMUNES

Les charges communes se divisent en cinq catégories :

a- les charges communes générales, imputées à tous les copropriétaires, en fonction des tantièmes généraux attachés à leurs lots (appartement, cave, parking) - en 100.000èmes - Cf. tableau n°1 annexé

b- les charges communes spéciales de bâtiment, propres à chacun des bâtiments, et imputées aux copropriétaires, en fonction des tantièmes de bâtiment attachés à leurs lots (Cf. tableau n°2 annexé)

* Bâtiment 1 : en 2.874èmes

* Bâtiment 2 : en 7.126èmes

c- Les charges communes spéciales d'ascenseurs, par bâtiment (Cf. tableau des charges n°2 annexé)

* Bâtiment n°1 : en 2.622èmes

* Bâtiment n°2 : en 10.000èmes

d- Les charges communes de chauffage collectif, incluant l'eau froide et l'eau chaude collectives seront imputées aux copropriétaires, en fonction des tantièmes de chauffage attachés à leurs lots : en 10.000èmes (Cf. tableau de répartition n°2 annexé). 100/10.000èmes sont affectés aux locaux des services généraux.

Les charges spécifiques d'eau chaude, incluses dans les charges de chauffage, doivent, en fin de chaque exercice, être régularisées en fonction de la consommation réelle de chaque copropriétaire, mesurée par les relevés de compteurs. Il en serait de même pour l'eau froide, si des compteurs d'eau froide étaient installés.

e- Les charges communes de compteurs d'eau - en 148èmes

A - CHARGES GENERALES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

Définition

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Elles comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens du paragraphe B du présent chapitre, c'est-à-dire :

1°- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

2°- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes.

3°- Les salaires du concierge avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

4°- Les frais relatifs à la loge du concierge et à ses dépendances, et d'une manière générale, relatifs à tous les locaux destinés aux services communs (local social, local d'entreposage des matériels et produits, etc.)

5°- Les frais d'éclairage extérieur, d'entretien des équipements électriques extérieurs, de nettoyage et d'entretien des espaces verts

6°- Les dépenses de matériels et produits destinés au nettoyage et à l'entretien de l'immeuble (entrées, couloirs, escaliers, sous-sols, poubelles, etc.) et au nettoyage des cours, trottoirs et parkings.

La présente énumération est purement énonciative, et non limitative.

B- CHARGES SPECIALES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES DE LOTS DEPENDANT D'UN MEME BATIMENT

Elles comprennent notamment :

1°- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparation des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux gaines des vide-ordures, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, d'un bâtiment.

2°- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des WC et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.

3°- Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs, des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative.

4°- Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives.

5°- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires au concierge, pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble.

6°- Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique intérieure à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif, dans un bâtiment.

7°- Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers.

Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier, et des halls.

L'entretien, la réparation et, éventuellement, le remplacement des tapis d'escalier (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires).

8°- Les primes d'assurance par bâtiment

9°- Les dépenses EDF propres au bâtiment

10°- Les contrats d'entretien propres au bâtiment.

Le Bâtiment n°1 comprend les lots 1 à 61 inclus, le bâtiment n°2 comprend les lots 101 à 266 inclus. (Cf. Tableau récapitulatif de division n°1).

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges communes spéciales de bâtiment énoncées au paragraphe précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, du bâtiment, au prorata des quote-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état de répartition des charges spéciales n°2.

Les copropriétaires qui aggraveront les charges par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

C- CHARGES COMMUNES D'ASCENSEURS PAR BATIMENT

Elles comprennent :

L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de cet appareil (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique).

L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur.

Répartition - Lesdites charges d'entretien des ascenseurs situés dans le bâtiment 1, seront réparties entre les propriétaires des lots d'appartement numéros 6 à 29 inclus. Lesdites charges d'entretien des ascenseurs situés dans le Bâtiment 2 seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 110 à 181 inclus (Cf. Tableau des charges spéciales annexé n°2).

D- CHARGES COMMUNES DE CHAUFFAGE

Les charges de chauffage comprennent :

- les dépenses de combustible, d'électricité consommées par la chaufferie, le coût du contrat d'entretien par un chauffagiste. Elles comprennent aussi le coût des réparations, ou celui d'une assurance contre ces aléas, et même le coût du remplacement partiel ou total de l'installation.

Aux charges de chauffage sont annexées, les coûts de l'eau froide, consommée par la copropriété, et réparties comme les coûts de chauffage en 9.900/9.900 tantièmes (Cf. tableau des charges spéciales n°1) pour l'ensemble des deux bâtiments tant que ne seront pas installés des compteurs individuels d'eau froide (l'installation de ces compteurs ne pourra être réalisée selon la loi actuelle, que par une décision de l'Assemblée Générale à la majorité des 2/3).

Le coût spécifique de l'eau chaude est payé comme l'eau froide, dans les charges de chauffage (9.900/9.900 tantièmes). Mais à la fin de chaque exercice, une régularisation doit être effectuée en fonction des consommations réelles particulières, indiquées par les relevés des compteurs individuels.

Tous les litiges concernant une modification aux tableaux ci-annexés seront tranchés conformément à la procédure établie conformément au paragraphe litiges, du présent règlement.

Les charges de chauffage central seront acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens et qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés. Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparation ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence, pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives, quelqu'en soit le nombre.

E- REGLEMENT DES CHARGES

I - Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en outre exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que le versement des provisions pour travaux prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

III - 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.

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

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

IV - Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer les conséquences de cette défaillance.

V - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

VI - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

Chapitre 7 - DISPOSITIONS DIVERSES

MUTATIONS DE PROPRIETE

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 n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété, est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret N° 67-223 du 17 mars 1967 susvisé.

Mutation entre vifs - Le nouveau copropriétaire sera tenu vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avance ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Mutation par décès - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

TRAVAUX IMMOBILIERS

Améliorations

Décisions - L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues au paragraphe ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

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

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

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

Paiement des travaux - La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article "Améliorations" ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la

charge des indemnités prévues au paragraphe qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

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

DOMICILE

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine conformément à l'article 64 du décret N° 67-223 du 17 mars 1967 susvisé.

MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

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

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application, de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité de droit commun)

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

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

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

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

Formalités - Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant selon le cas la mention de publicité foncière ou l'inscription au Livre Foncier devra être remise :

1° - Au syndic,

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

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