

39426104

CBA/JRA/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

LE VINGT SEPT SEPTEMBRE

A ORLEANS (Loiret), 1 rue Royale, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Cécile BANNERY, Notaire Associé de la Société à Responsabilité Limitée « NORIAL », titulaire d'un Office Notarial à ORLEANS, 1 rue Royale.

A reçu le présent acte authentique contenant **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE**, à la requête de la personne ci-après identifiée.

IDENTIFICATION DU COMPARANT

La Société dénommée **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT ORLEANAIS par abréviation SEMDO**, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 4.533.958,00 €, dont le siège est à ORLEANS (45000), 6 avenue Jean Zay , identifiée au SIREN sous le numéro 307718734 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ORLEANS.

PRESENCE OU REPRESENTATION

La Société dénommée **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE POUR LE DEVELOPPEMENT ORLEANAIS par abréviation SEMDO** est représentée à l'acte par :

Monsieur Edouard PASQUELIN, Directeur Général de la SEMDO , domicilié professionnellement à ORLEANS (45000), 6 avenue Jean Zay.

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes de la délibération du Conseil d'Administration de la SEMDO du 29 mars 2022.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité, conformément aux statuts et aux dispositions de la Loi numéro 2001.

Une copie du procès-verbal de ladite délibération est demeurée jointe et annexée à un acte de dépôt reçu par Maître BANNERY, notaire à ORLEANS, le 19 juillet 2022.

Monsieur Edouard PASQUELIN est à ce non présent mais représenté par Madame Nadia KIDA, Clerc de notaire, élisant domicile à ORLEANS (45000), 1 rue

Royale et agissant aux présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 26 septembre 2024, ci-annexée.

LEQUEL, préalablement à l'acte faisant l'objet des présentes, a exposé ce qui suit :

EXPOSE

I – CREATION DE LA ZAC CARMES-MADELEINE

*** Concertation préalable à la mise en œuvre de la ZAC**

Aux termes d'une délibération du 28 novembre 2008, le conseil Municipal de la Ville d'ORLEANS a approuvé le dispositif d'ensemble du projet intra-mails deuxième phase et a décidé d'engager la concertation préalable à la mise en œuvre d'une ZAC dans le secteur portant sur la rue des Carmes, la rue Porte Madeleine et le site de l'Hôpital Porte Madeleine.

*** Approbation du dossier de création de la ZAC**

Aux termes d'une délibération du 18 juin 2010, le Conseil Municipal de la Ville d'ORLEANS a approuvé le dossier de création de la ZAC Carmes-Madeleine et a décidé que sa mise en œuvre serait confiée à un aménageur après consultation en application de l'article L 300.4 du Code de l'Urbanisme.

II – DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL de la Ville d'ORLEANS du 22 octobre 2010

Lors de sa séance du 22 octobre 2010, le Conseil Municipal de la Ville d'ORLEANS, a notamment :

- désigné la SEMDO comme concessionnaire de la ZAC CARMES-MADELEINE.
- approuvé le traité de concession d'aménagement et son pré-bilan à passer avec la SEMDO pour une durée de 12 ans pour la mise en œuvre de la ZAC CARMES-MADELEINE.
- délégué à la SEMDO l'exercice du droit de préemption urbain défini par le Code de l'Urbanisme à l'occasion de l'aliénation d'un bien.
- délégué Monsieur le Maire pour signer ledit traité de concession au nom de la Ville et accomplir les formalités nécessaires.

III – DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL de la Ville d'ORLEANS du 26 novembre 2010

Lors de sa séance du 26 novembre 2010, le Conseil Municipal de la Ville d'ORLEANS a notamment :

- décidé de vendre à la SEMDO, concessionnaire chargé de la réalisation de la ZAC CARMES MADELEINE, conformément à l'article 7 du traité de concession d'aménagement, les biens identifiés au tableau annexé à ladite délibération, moyennant le prix global de 4.591.252,00 euros.
- délégué Monsieur le Maire pour signer l'acte de vente consécutif, prévoyant les conditions particulières de versement du prix au plus tard le 30 septembre 2011.

...

Cette délibération est devenue exécutoire par suite de sa réception en Préfecture en date du 30 novembre 2010.

IV – DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 13 avril 2012, les travaux nécessaires à l'aménagement de la ZAC CARMES - MADELEINE à ORLEANS, ont été déclarés d'utilité publique, dans les termes ci-après littéralement rapportés, savoir :

"Arrêté

"Article 1^{er} : *Sont déclarés d'utilité publique les travaux nécessaires à l'aménagement de la ZAC CARMES - MADELEINE à ORLEANS, accueillant un programme global de construction comprenant :*

- *des logements locatifs sociaux et secteur libre,*
- *des équipements publics (élargissement de la rue des Carmes dans sa partie Sud, aménagement des places publiques, création de stationnement, réaménagement des voiries existantes, création de nouveaux espaces publics dans l'ilot Madeleine,*
- *des équipements d'enseignement supérieur sur l'ilot constitué de l'hôpital Porte Madeleine, conformément au plan général des travaux ci-annexé.*

"Article 2 : *La SEMDO est autorisée à acquérir, au besoin par voie d'expropriation, les parcelles de terrain nécessaires à la réalisation des travaux susvisés.*

"Article 3 : *Les expropriations éventuellement nécessaires devront être accomplies dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.*

"Article 4 : *Le présent arrêté fera l'objet d'une publication collective par voie d'affichage en mairie d'ORLEANS. Il devra en outre être publié dans un des journaux locaux diffusés dans le département.*

"Article 5 : *Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal Administratif d'ORLEANS.*

"Article 6 : *Le Secrétaire Général de la Préfecture du Loiret, le Président de la SEMDO sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui fera l'objet d'une insertion au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture et dont une copie sera adressée au Directeur Départemental des Territoires et au Directeur Régional des Finances Publiques. »*

V- ORDONNANCE D'EXPROPRIATION

Suivant ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance d'ORLEANS, le 10 septembre 2012, après accomplissement de toutes les formalités légales, le Juge de l'Expropriation du Tribunal de Grande Instance d'ORLEANS, a prononcé l'expropriation des biens et droits immobiliers concernées par le projet d'aménagement de la « ZAC CARMES-MADELEINE », notamment l'ensemble des immeubles situés entre les numéros 45 à 77bis de la rue des Carmes.

Ladite ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1, le 22 février 2013, volume 2013P, numéro 1570.

VI- PROCEDURE SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Il est ici précisé que la déclaration d'utilité publique visée ci-dessus a fait l'objet d'un recours contentieux engagé devant les juridictions administratives à l'encontre de l'arrêté préfectoral rendu le 13 avril 2012.

Par jugement n°1202013 en date du 2 avril 2013, le Tribunal Administratif d'ORLEANS a rejeté la demande d'annulation de l'arrêté rendu le 13 avril 2012 du préfet du Loiret déclarant publique les travaux nécessaires à l'aménagement de la « ZAC CARMES – MADELEINE » à ORLEANS.

Par arrêt n°13NT01532 en date du 8 mars 2017, la Cour Administrative d'Appel de NANTES a sur appel des requérants, annulé le jugement en date du 2 avril 2013 en tant qu'il a rejeté la demande desdits requérants tendant à l'annulation de l'arrêté du 13 avril 2012 relatif à la déclaration d'utilité publique.

Par arrêt n°410111 en date du 18 octobre 2018, le Conseil d'Etat a confirmé définitivement l'annulation de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement de la rue des Carmes, dans sa partie comprise entre les numéros 45 à 77bis, validant ainsi la décision de la Cour Administrative d'Appel de NANTES en date du 8 mars 2017.

Par suite des actes et faits ci-dessus relatés, douze requérants ont saisi le Juge de l'Expropriation aux fins de constater le manque de base légale de l'ordonnance d'expropriation et de statuer sur les conséquences en résultant.

Un transport sur les lieux est intervenu le 8 juillet 2020 en vue de constater la situation des immeubles.

Après avoir entendu les parties en audience le 7 septembre 2020, un jugement a été rendu le 20 novembre 2020 et notifié à la SEMDO, le 15 décembre 2020 statuant sur :

- l'absence de possibilité de restitution des immeubles compte tenu des travaux réalisés,
- le montant des indemnités complémentaires dues par la SEMDO.

Le représentant de la SEMDO déclare qu'aucun recours en appel n'a été formulé à l'effet d'obtenir une restitution des biens sur l'ensemble immobilier, objet des présentes, à l'exception des propriétaires suivants :

- SCI MAZA qui était propriétaire de lots dans l'immeuble sis au 49 rue des Carmes,
- SCI ORLIMMO qui était propriétaire de lots dans l'immeuble sis au 55 rue des Carmes.

Comme il a été précisé dans le jugement rendu le 20 novembre 2020, les biens appartenant à la SCI MAZA et à la SCI ORLIMMO ne sont pas restituables en l'état par suite des travaux réalisés.

L'article R 223-6 du Code de l'expropriation dispose :

« Le juge constate, par jugement, l'absence de base légale du transfert de propriété et en précise les conséquences de droit.

I. – Si le bien exproprié n'est pas en état d'être restitué, l'action de l'exproprié se résout en dommages et intérêts.

II. – S'il peut l'être, le juge désigne chaque immeuble ou fraction d'immeuble dont la propriété est restituée. Il détermine également les indemnités à restituer à l'expropriant. Il statue sur la demande de l'exproprié en réparation du préjudice causé par l'opération irrégulière. Il précise que la restitution de son bien à l'exproprié ne peut intervenir qu'après paiement par celui-ci des sommes mises à sa charge, après compensation.

En cas de restitution, lorsque des ouvrages ou plantations ont été réalisés, le juge peut décider, à la demande de l'exproprié et sous réserve des exigences de l'intérêt général ou de l'impossibilité tenant à la nature de l'ouvrage :

1° Soit leur suppression aux frais de l'expropriant ;

2° Soit leur maintien et leur remboursement par l'exproprié à l'expropriant. Ce remboursement est effectué, au choix de l'exproprié, soit par le versement d'une somme égale au montant de la plus-value dégagée par ce bien, soit sur la base du coût des matériaux et du prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent ces ouvrages ou plantations. »

Par conséquent, dans la mesure où les biens susvisés ne sont plus en état d'être restitués, la SEMDO fera son affaire personnelle du versement des indemnités qui pourraient être sollicitées.

VII - ACQUISITIONS PAR LA SEMDO ET REFONTE DES COPROPRIETES

Dans ce contexte et afin de permettre à la SEMDO de réaliser les travaux d'aménagement de la ZAC, la SEMDO a acquis, de divers propriétaires, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les lots de copropriété dépendant de plusieurs immeubles situés dans l'emprise de la « ZAC CARMES – MADELEINE » à ORLEANS.

Dans le cadre de la réalisation de ses travaux d'aménagement, la SEMDO a procédé à la refonte totale des différents ensembles immobiliers notamment en créant plusieurs ilots.

Pour cela, il a été nécessaire d'annuler les états descriptifs de division et règlements de copropriété existants afin de recréer une nouvelle organisation juridique des ensembles immobiliers.

Par conséquent, aux termes d'un acte reçu ce jour, préalablement aux présentes, par Maître Cécile BANNERY, notaire soussigné, il a été constaté l'annulation des états descriptifs de division et règlements de copropriété existants sur les immeubles cadastrés section AZ, numéros 139, 140, 141, 142 et 143.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1.

VIII- MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUME

En ce qui concerne l'ensemble immobilier situé au 20 bis rue de l'Ange, cadastré section AZ, numéro 293 qui a fait l'objet d'une division en volume aux termes d'un acte reçu par Maître PIEDON, notaire à ORLEANS, le 9 mars 1985, il a été nécessaire pour la SEMDO de modifier l'état descriptif de division pour créer des nouveaux lots de volume destinés à être rattachés à la nouvelle copropriété constituant l'ilot DEUX (2) de la ZAC CARMES MADELEINE.

Ledit modificatif à l'état descriptif de division en volume a été reçu ce jour, préalablement aux présentes, par Maître Cécile BANNERY, notaire soussigné.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1.

IX - PERMIS DE CONSTRUIRE

Aux termes d'un arrêté en date du 1^{er} février 2018, la mairie d'ORLEANS a délivré à la SEMDO, un permis de construire sous le numéro PC 45234 17 E0121 en vue de procéder au réaménagement de la rue des Carmes (ilot 2), la restauration d'un patrimoine bâti à usage de commerce et d'habitation.

Le représentant de la SEMDO déclare que le permis de construire PC 45234 17 E0121 en date du 1^{er} février 2018, a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain et qu'il n'a fait l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'une attestation de non-recours délivrée par la Mairie d'ORLEANS, le 29 mai 2019.

Une copie des pièces visées ci-dessus demeure jointe et annexée aux présentes après mention.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété, objet des présentes :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

ILOT 2

« ZAC CARMES-MADELEINE » A ORLEANS

PREAMBULE

ARTICLE 1 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement de copropriété a été établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié portant règlement d'administration publique pris pour son application à l'effet de :

- établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble
- déterminer les « parties privatives » affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et les « parties communes » à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires
- établir les droits et obligations des copropriétaires tant dans les parties communes que dans les parties privatives.
- fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'immeuble, à son entretien et à la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.
- définir les différentes catégories de charges en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement commun et celles entraînées par chaque service collectif.
- préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu ;
- informer de la présence des réseaux secs et humides traversant tous les bâtiments au sein de la copropriété en raison de l'origine de ceux-ci et du fait de la présence de la rénovation complète des bâtiments.

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

ARTICLE 2 – ENTREE EN VIGUEUR

L'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

PREMIERE PARTIE : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 3 – DESIGNATION DU TERRAIN

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est édifié sur :

1/ **La pleine propriété des parcelles** situées à ORLEANS, département du LOIRET, 20 bis rue de l'Ange et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Contenance
AZ	111	20b, rue de l'Ange	00 ha 01 a 41 ca
AZ	139	20b, rue de l'Ange	00 ha 01 a 57 ca
AZ	140	20b, rue de l'Ange	00 ha 01 a 84 ca
AZ	141	20b, rue de l'Ange	00 ha 01 a 51 ca
AZ	142	20b, rue de l'Ange	00 ha 00 a 79 ca
AZ	143	20b, rue de l'Ange	00 ha 00 a 81 ca

Pour une contenance cadastrale totale de sept ares et quatre-vingt-treize centiares (07a 93ca).

2/ **Les volumes numéros DEUX (2) et QUATRE (4)** de la volumétrie rédigée sur le terrain situé à ORLEANS (45000), département du Loiret, 20 bis rue de l'Ange et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Contenance
AZ	293	20b, rue de l'Ange	00 ha 00 a 26 ca

Pour une contenance cadastrale totale de vingt-six centiares (00a 26ca).

Designation des volumes

VOLUME NUMERO DEUX (2)

LOT n°2 exactement superposé au précédent est limité au Nord par le surplus de l'immeuble n°57 Rue des Carmes, limite non visible surplombant la mitoyenneté existante au Rez-de-Chaussée, au Sud par l'immeuble n°20 Rue de l'Ange, mur mitoyen entre, à l'Est par l'immeuble n°55 Rue des Carmes, mur mitoyen entre, à l'Ouest par le Rue de l'Ange. Il comprend le premier, deuxième et troisième étage aménagés en chambre ainsi que toute élévation qui pourrait intervenir, il est limité à sa base par la face inférieure du plancher.

VOLUME NUMERO QUATRE (4)

Volume garage

Volume de forme irrégulière composé de plusieurs fractions communiquant entre elles et le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur le plan sous le numéro quatre et d'une surface de base de vingt-six (26) mètres carrés environ.

Le volume se compose des fractions suivantes :

Une première fraction d'une surface de base de vingt-cinq (25) mètres carrés environ, figurant sur le plan sous le numéro 4.01 et délimitée :

Horizontalement :

Au Nord - la propriété riveraine,

Au Sud - la fraction 4.02 du volume numéro 4 et la propriété riveraine,

A l'Est - la fraction 4.02 du volume numéro 4 et la propriété riveraine,

A l'Ouest - la fraction 4.02 du volume numéro 4 et la rue de l'Ange.

Verticalement :

Niveau bas - d'une manière générale la limite haute de la fraction 3.01 du volume numéro 3 et située à un mètre (1,00 m) sous la surface de la dalle du garage approximativement à la cote NGF 106,9m,

Niveau haut - d'une manière générale la face inférieure du plafond, sous volume numéro 2 et située approximativement à la cote NGF 110,5m.

Une deuxième fraction d'une surface de base d'un (1) mètre carré environ, figurant sur le plan sous le numéro 4.02 et délimitée :

Horizontalement :

Au Nord - la fraction 4.01 du volume numéro 4,
 Au Sud - la propriété riveraine,
 A l'Est - la fraction 4.01 du volume numéro 4,
 A l'Ouest - la fraction 4.01 du volume numéro 4.

Verticalement :

Niveau bas - d'une manière générale une limite fictive, la limite haute de la fraction 4.01 du volume numéro 4, dans le prolongement de la surface de la dalle du garage située approximativement à la cote NGF 107,9m.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

Lesdits volumes ont fait l'objet d'un état descriptif de division en volume établi aux termes d'un acte reçu par Maître PIEDON, notaire à ORLEANS, le 9 mars 1985, publié au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1, le 2 mai 1985, volume 4705, numéro 9.

Suivi d'un modificatif à l'état descriptif de division en volume établi aux termes d'un acte reçu par Maître BANNERY, notaire soussigné, le 27 septembre 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1.

ORIGINE DE PROPRIETE

1. En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AZ, numéro 111

Acquisition par la SEMDO,

De la société dénommée SCI NOUVELLE DE LA RUE MONDESIR, société civile immobilière au capital de 762,25 euros, dont le siège est à ORLEANS (45000), 57 rue des Carmes, identifiée au SIREN sous le numéro 379.392.020 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'ORLEANS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUPUY DENUS, notaire à ORLEANS, le 21 décembre 2012.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 17 janvier 2013, volume 2013P, numéro 520.

2. En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AZ, numéros 139-141

* Annulation du règlement de copropriété portant sur un immeuble cadastré section AZ numéros 139-141, aux termes d'un acte reçu par Maître Cécile BANNERY, notaire à ORLEANS, le 27 septembre 2024.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1.

* Ce règlement de copropriété aujourd'hui annulé avait été établi aux termes d'un acte reçu par Maître FAUCHON, notaire associé à ORLEANS, le 6 juillet 1990, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1, le 21 août 1990, volume 1990P, numéro 5142.

Suivie d'une attestation rectificative établie par ledit notaire et publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1, le 26 octobre 1990, volume 1990P, numéro 6642.

* Avant annulation de ce règlement de copropriété, la totalité des 28 lots qui composaient la copropriété, auxquels étaient attachés les 1.000/1.000èmes des parties

communes, appartenait à la SEMDO par suite des acquisitions qu'elle en avait faites, savoir :

* Lots numéros 1, 7, 11 et 15 :

Acquisition par la SEMDO,

De Monsieur Benoît Daniel BELLICAUD, assistant ingénieur, et de Madame Mélanie Emma CROTTE, architecte, demeurant ensemble à ORLEANS (45000), 79 rue des Charretiers,

Nés, savoir :

Monsieur à ORLEANS (45000), le 9 décembre 1978,

Madame à PITHIVIERS (45300), le 6 janvier 1982.

Ayant conclu un pacte civil de solidarité.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BRIDAY-LELONG, notaire à ORLEANS, le 24 décembre 2010.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 11 février 2011, volume 2011P, numéro 1433.

* Lots numéros 2 et 6 :

Acquisition par la SEMDO,

De Madame Annie Odette LAUNAY, Formatrice, divorcée de Monsieur Hubert Jules Louis COCHAIN, demeurant à SAINT-DENIS-EN-VAL (45560), 431 rue de Saint Denis.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à CHATEAUDUN (28200), le 15 janvier 1958.

De nationalité française.

Divorcée suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance d'ORLEANS (45000), le 11 avril 2003.

Aux termes d'un acte reçu par Maître AUBERGER, notaire à INGRE, le 23 décembre 2010.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 11 février 2011, volume 2011P, numéro 1473.

* Lots numéros 3, 4, 9 et 10 :

Acquisition par la SEMDO,

De Monsieur Joao RODRIGUES DE ABREU, conducteur d'engins, et son épouse Madame Adelaide LOURENCO LOBO, agent d'entretien, demeurant ensemble à ORLEANS (Loiret) 79 rue des Charretiers,

Nés savoir:

Monsieur à ABOIM DA NOBREGA- VILA VERDE (Portugal), le 16 décembre 1948,

De nationalité portugaise.

Madame à ABOIM DA NOBREGA- VILA VERDE (Portugal), le 7 novembre 1946,

De nationalité portugaise.

Mariés à ABOIM DA NOBREGA- VILA VERDE (Portugal), le 4 février 1973, sans contrat préalable.

Aux termes d'un acte reçu par Maître GOSSE, notaire à ORLEANS, le 11 février 2011.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 25 mars 2011, volume 2011P, numéro 2691.

* Lots numéros 5, 8, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 25, 26 et 28 :

Acquisition par la SEMDO,

De la Commune d'ORLEANS

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUPUY DENUS, notaire à ORLEANS, le 23 décembre 2010.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 20 février 2011, volume 2011P, numéro 1376.

* Lots numéros 12 et 14 :

Acquisition par la SEMDO,

De Monsieur Carlos MENDES, retraité, et son épouse Madame Olivia Da Conceicao DA COSTA TEIXEIRA, retraitée, demeurant ensemble à ORLEANS (Loiret) 79 rue des Charretiers,

Nés savoir:

Monsieur à AMARANTE (Portugal), le 24 octobre 1944,

De nationalité portugaise.

Madame à SATAO AMARANTE (Portugal), le 9 octobre 1946,

De nationalité portugaise.

Mariés à FELGEIRAS (Portugal), le 26 avril 1971, sans contrat préalable.

Aux termes d'un acte reçu par Maître GOSSE, notaire à ORLEANS, le 20 janvier 2011.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 18 février 2011, volume 2011P, numéro 1778.

* Lots numéros 22, 23 et 27 :

Acquisition par la SEMDO,

De la SCI THIROUARD, société civile immobilière dont le siège est à ORLEANS (45000), 53 rue des Carmes, immatriculée au registre du Commerces et des sociétés d'ORLEANS sous le numéro 378 348 775. Aux termes d'un acte reçu par Maître GOSSE, notaire à ORLEANS, le 20 décembre 2011.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 13 janvier 2012, volume 2012P, numéro 431.

* Lot numéro 24 :

Expropriation au profit de la SEMDO,

Suivant ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance d'ORLEANS, le 10 septembre 2012.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 22 février 2013, volume 2013P, numéro 1570.

A l'encontre de la SCI THIROUARD, société civile immobilière dont le siège est à ORLEANS (45000), 53 rue des Carmes, immatriculée au registre du Commerces et des sociétés d'ORLEANS sous le numéro 378 348 775.

3. En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AZ, numéro 140

* Annulation du règlement de copropriété portant sur un immeuble cadastré section AZ numéros 139-141, aux termes d'un acte reçu par Maître Cécile BANNERY, notaire à ORLEANS, le 27 septembre 2024.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1.

* Ce règlement de copropriété aujourd'hui annulé avait été établi aux termes d'un acte reçu par Maître AUBERGER, notaire associé à INGRE, le 19 décembre 2003, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1, le 4 février 2004, volume 2004P, numéro 839.

* Avant annulation de ce règlement de copropriété, la totalité des 16 lots qui composaient la copropriété, auxquels étaient attachés les 1.000/1.000èmes des parties communes, appartenait à la SEMDO par suite des acquisitions qu'elle en avait faites, savoir :

* Lot numéros 1, 2, 5, 11, 14 et 16 :

Acquisition par la SEMDO,
De la Ville d'ORLEANS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUPUY DENUS, notaire à ORLEANS, le 23 décembre 2010.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 10 février 2011, volume 2011P, numéro 1376.

* Lot numéros 3, 4, 7, 8, 12 et 15 :

Acquisition par la SEMDO,

De la société dénommée LES ORLEANES, société civile immobilière au capital de 1 000,00 Euros, dont le siège social est à SARAN (45770), 490 rue Pimelin, immatriculée au RCS d'ORLEANS et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 451 279 053.

Aux termes d'un acte reçu par Maître LEVET, notaire à ORLEANS, le 29 novembre 2012.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 20 décembre 2012, volume 2012P, numéro 9035.

* Lot numéro 6 :

Acquisition par la SEMDO,

De Monsieur Damien Pierrick Samuel BRASI, étudiant, célibataire, demeurant à MONTPELLIER (34070) 90 rue des Eclusiers.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Né à BOURGES (18000), le 23 juillet 1985.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Yves AUBERGER, notaire à INGRE, le 24 mai 2011.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 6 juillet 2011, volume 2011P, numéro 5072.

* Lot numéros 9, 10 et 13 :

Expropriation au profit de la SEMDO,

Suivant ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance d'ORLEANS, le 10 septembre 2012.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 22 février 2013, volume 2013P, numéro 1570.

A l'encontre de la SCI RIVIERES IMMOBILIERS, société civile immobilière dont le siège est à ORLEANS (45000), 32 rue royale, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 394 108 625.

4. En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AZ, numéro 142

* Annulation du règlement de copropriété portant sur un immeuble cadastré section AZ numéros 139-141, aux termes d'un acte reçu par Maître Cécile BANNERY, notaire à ORLEANS, le 27 septembre 2024.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1.

* Ce règlement de copropriété aujourd'hui annulé avait été établi aux termes d'un acte reçu par Maître BLACHIER, notaire associé à ORLEANS, le 19 décembre 1992, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1, le 20 janvier 1993, volume 1993P, numéro 309.

* Avant annulation de ce règlement de copropriété, la totalité des 9 lots qui composaient la copropriété, auxquels étaient attachés les 10.000/10.000èmes des parties communes, appartenait à la SEMDO par suite des acquisitions qu'elle en avait faites, savoir :

* Lots numéros 1, 5 et 6:

Expropriation au profit de la SEMDO,

Suivant ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance d'ORLEANS, le 10 septembre 2012.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 22 février 2013, volume 2013P, numéro 1570.

A l'encontre de Monsieur Hasan Huseyn KAPLAN, demeurant à SAINT JEAN DE LA RUE (45140), 10 rue Clément Ader,
Né en TURQUIE, le 30 octobre 1961.

* Lot numéro 2 :

Expropriation au profit de la SEMDO,

Suivant ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance d'ORLEANS, le 10 septembre 2012.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 22 février 2013, volume 2013P, numéro 1570.

A l'encontre de Madame Noelle CHARPENTIER, demeurant à ORLEANS (45000), 124 rue d'Illiers,
Née à ENTRAINS SUR NOHAIN (Nièvre), le 23 décembre 1954.

* Lots numéros 3 et 4 :

Expropriation au profit de la SEMDO,

Suivant ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance d'ORLEANS, le 10 septembre 2012.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 22 février 2013, volume 2013P, numéro 1570.

A l'encontre de la SCI ORLIMMO, société civile immobilière dont le siège est à ORLEANS (45000), 6 Place Jean Monnet, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'ORLEANS sous le numéro 393 232 939.

* Lots numéros 7, 8 et 9:

Acquisition par la SEMDO,

De la Ville d'ORLEANS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUPUY DENUS, notaire à ORLEANS, le 23 décembre 2010.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 10 février 2011, volume 2011P, numéro 1376.

5. En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AZ, numéro 143

* Annulation du règlement de copropriété portant sur un immeuble cadastré section AZ numéros 139-141, aux termes d'un acte reçu par Maître Cécile BANNERY, notaire à ORLEANS, le 27 septembre 2024.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1.

* Ce règlement de copropriété aujourd'hui annulé avait été établi aux termes d'un acte reçu par Maître VASSELIN, notaire associé à INGRE, le 28 janvier 2000, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS, le 16 mars 2000, volume 2000P, numéro 1840.

* Avant annulation de ce règlement de copropriété, la totalité des 10 lots qui composaient la copropriété, auxquels étaient attachés les 1.000/1.000èmes des parties communes, appartenait à la SEMDO par suite des acquisitions qu'elle en avait faites, savoir :

* Lots numéros 1 et 5 :

Acquisition par la SEMDO,
De la Ville d'ORLEANS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUPUY DENUS, notaire à ORLEANS, le 23 décembre 2010.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 10 février 2011, volume 2011P, numéro 1376.

* Lots numéros 2 et 7 :

Acquisition par la SEMDO,

De Madame Paulette Adrienne LAMIER, demeurant à MOREE (41160), 2 rue Hilaire Noyer, Maison de retraite « la sagesse »,
Née à VIEVY LE RAYE (41290), le 21 février 1924,
Célibataire.

Aux termes d'un acte reçu par Maître PHILIPPOT, notaire à ORLEANS, le 16 décembre 2010.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 7 janvier 2011, volume 2011P, numéro 122.

* Lots numéros 3 et 6 :

Acquisition par la SEMDO,

De Mireille Liliane COLOMBEAU, retraitée, demeurant à ORLEANS (45000), 81 rue des charretiers,
Née à SAINT-CYR-EN-VAL (45590), le 19 février 1948,

Divorcée de Monsieur Roland LETUILLIER suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'ORLEANS le 24 février 2000, et non remariée.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MERCIER, notaire à ORLEANS, le 28 septembre 2012.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 24 octobre 2012, volume 2012P, numéro 7749.

* Lot numéro 4 :

Expropriation au profit de la SEMDO,

Suivant ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance d'ORLEANS, le 10 septembre 2012.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 22 février 2013, volume 2013P, numéro 1570.

A l'encontre de la société dénommée SOCIETE CIVILE MAZA, société civile, dont le siège est à SARAN (45770), 1417 rue de l'Orme au coin, identifiée au SIREN sous le numéro 477 538 268 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ORLEANS.

* Lots numéros 8, 9 et 10 :

Acquisition par la SEMDO,

De 1) Madame Rosemonde Estelle MAUREL, retraitée, veuve de Monsieur Noel ROUGET, retraité, demeurant à OLIVET (45160), 10 rue de la Marne,
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité,
Née à TUNIS (TUNISIE), le 12 décembre 1933.

2) Monsieur Eric ROUGET, jardinier, demeurant à ORLEANS (45100), 14 rue Saint Marceau.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Né à TUNIS (TUNISIE), le 2 septembre 1954.

3) Monsieur Michel ROUGET, marchand de biens, époux de Madame Caroline Sylvie Marlène DELAIRE, demeurant à ORLEANS (45100), 29 rue de Vaucouleurs.

Né à LILLE (59000), le 18 août 1958.

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jean VASSELIN notaire à INGRE le 26 août 2008 préalable à son union célébrée à la mairie d'ORLEANS (45000), le 30 août 2008 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Etant ici précisé que Monsieur Michel ROUGET est divorcé en premières noces de Madame Catherine GADRET.

4) Monsieur Francis ROUGET, ingénieur, époux de Madame Isabelle Marie-Jeanne ROMERO, demeurant à VAUX (86700), Fleix.

Né à ORLEANS (45000), le 2 mai 1961.

Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie d'OLIVET (45160), le 30 août 1945 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

5) Monsieur Jean-Marc ROUGET, producteur, époux de Madame Isabelle Marie Catherine GOZARD, demeurant à PARIS (75018), 71 rue Marx Dormoy.

Né à ORLEANS (45000), le 17 mai 1962.

Marié sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS (75001), le 18 décembre 1996; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Aux termes d'un acte reçu par Maître AUBERGER, notaire à INGRE, le 23 juillet 2013.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 9 août 2013, volume 2013P, numéro 5672.

6. En ce qui concerne le lot de volume numéro 2 de la parcelle cadastrée section AZ, numéro 293

Acquisition par la SEMDO,

De la société dénommée SCI NOUVELLE DE LA RUE MONDESIR, société civile immobilière au capital de 762,25 euros, dont le siège est à ORLEANS (45000), 57 rue des Carmes, identifiée au SIREN sous le numéro 379.392.020 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'ORLEANS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUPUY DENUS, notaire à ORLEANS, le 21 décembre 2012.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 17 janvier 2013, volume 2013P, numéro 520.

7. En ce qui concerne le lot de volume numéro 4 de la parcelle cadastrée section AZ, numéro 293

Ce lot de volume a été créé (issu du lot de volume 1) aux termes d'un acte contenant modificatif à l'état descriptif de division en volume reçu par Maître Cécile BANNERY, le 27 septembre 2024 en cours de publication au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1.

Le lot de volume 1 dont est issu le lot de volume 4 appartenait à la SEMDO pour lui avoir été attribué dans le cadre d'une expropriation à son profit suivant ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance d'ORLEANS, le 10 septembre 2012.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1er, le 22 février 2013, volume 2013P, numéro 1570.

A l'encontre de Monsieur Thomas Yannick BAUDU, demeurant à SAINT-CYR-EN-VAL (45590) 268 rue Basse,

Né à ORLEANS (45000), le 13 février 1992.

Célibataire.

Et Monsieur Alain Henri Roger BAUDU, époux de Madame Brigitte Aimée Marie Thérèse COURTEL, demeurant à SAINT-CYR-EN-VAL (45590), 268 rue Basse,

Né à ORLEANS (45000), le 13 janvier 1954.

Marié à la mairie de SAINT-JEAN-LE-BLANC (45650), le 28 février 1987 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE MISE EN COPROPRIETE

Un diagnostic technique de l'immeuble a été établi le 20 février 2024 par la société dénommée CAEX sise à BOULAY LES BARRES (45140), 7, clos du moulin brûlé, en application de l'article L-111-6-2 du code de la construction et de l'habitation modifié par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Une copie dudit diagnostic technique demeure jointe et annexée aux présentes après mention.

ARTICLE 4 – PLANS

La localisation et la division de l'ensemble sont expliquées par une série de plans, ci-annexés :

- Plan de mase,
- Plans des sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} étages et combles.

Cet ensemble de plans représentant les différents locaux, a été dressé par le Cabinet AXIS CONSEILS, SARL de Géomètres experts à ORLEANS, d'après les mesurages effectués en Juin 2023.

ARTICLE 5.1 – DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier, objet des présentes est composé d'espaces extérieurs du bâtiment unique constitué principalement de locaux d'habitation et commerciaux.

BATIMENT UNIQUE

Le bâtiment unique est élevé sur deux niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de trois étages et de combles. Il est desservi par trois cages d'escalier, E1, E2 et E3 et une cage d'ascenseurs A1.

Le bâtiment comprend :

- au 2^{ème} sous-sol : des caves communes,
- au 1^{er} sous-sol : une cave privative et des caves communes,
- au rez-de-chaussée : quatre locaux commerciaux, une entrée privative d'un appartement situé au deuxième étage, trois halls d'entrée A, B et C, trois cages d'escalier E1, E2 et E3, une cage d'ascenseur A1 et locaux communs,
- au 1^{er} étage : sept appartements, paliers communs, un palier privatif, circulations, trois cages d'escalier E1, E2 et E3, une cage d'ascenseur A1,
- au 2^{ème} étage : sept appartements dont trois en duplex, palier, circulations, trois cages d'escaliers E1, E2 et E3, une cage d'ascenseur A1,
- au 3^{ème} étage : deux appartements, les trois appartements en duplex, paliers, circulations, deux cages d'escaliers E2 et E3,
- combles : grenier privatif, parties communes.

EXTERIEURS

Les espaces extérieurs aux bâtiments comprennent une cour commune, local poubelle, circulations.

ARTICLE 5.2 – RAPPEL DE SERVITUDE LIEES A LA VOLUMETRIE

Aux termes de l'acte reçu par Maître Cécile BANNERY, le 27 septembre 2024 en cours de publication au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1, contenant le modificatif à l'état descriptif de division en volumes, il a été constaté la création des servitudes ci-après relatées :

« CONSTITUTION D'UNE NOUVELLE SERVITUDE

Il est constaté une servitude d'accès permettant la circulation au profit de certains volumes enclavés.

Les servitudes de passage étant ici seulement rappelées pour la bonne information des parties, et sans que ce rappel puisse être considéré comme limitatif.

<u>Volume grevé</u> (Volume fonds servant)	<u>Définition de la servitude</u>	<u>Volume bénéficiaire</u> (Volume fonds dominant)
Volume 4	Servitude de passage	Volume 3

ARTICLE 5.3 – CONSTITUTION DE SERVITUDES

1. Servitude de passage et d'accès à une cave

L'ensemble immobilier voisin cadastré section AZ, numéro 294 dispose d'un droit d'accès à la cave située en tréfond du local des ordures ménagères et de la cour situés sur les parcelles cadastrées section AZ, numéro 293 et 111.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le syndicat des copropriétaires constitue une servitude de passage et d'accès à la cave au profit de l'ensemble immobilier cadastré section AZ, numéro 294.

Fonds dominant :

- Identification du propriétaire du fonds dominant : La SEMDO
- Commune : ORLEANS.
- Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section AZ, numéro 294.

Fonds servant :

- Identification du propriétaire du fonds dominant : Le syndicat des copropriétaires
- Commune : ORLEANS.
- Désignation cadastrale :
 - Parcelle cadastrée section AZ, numéro 111.
 - Parcelle cadastrée section AZ, numéro 293.

2. Servitude de passage des réseaux

Il existe actuellement des réseaux publics secs et humides qui traversent l'ensemble de la copropriété cadastrée section AZ, numéros 111, 139, 140, 141, 142, 143 et les volumes 2 et 4 situés sur l'emprise foncière cadastrée section AZ, numéro 293.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le syndicat des copropriétaires constitue une servitude de passage des réseaux souterrains au profit du domaine public.

Le tracé de ces réseaux est matérialisé en orange sur le plan du rez-de-chaussée de la copropriété, ci-annexé.

Fonds dominant :

- Identification du propriétaire du fonds dominant : la collectivité concédante et les concessionnaires de réseaux
- Commune : ORLEANS.
- Désignation cadastrale : le domaine public non cadastré.

Fonds servant :

- Identification du propriétaire du fonds servant : La syndicat des copropriétaires
- Commune : ORLEANS.
- Désignation cadastrale :
 - Parcelles cadastrées section AZ, numéros 111, 139, 140, 141, 142, 143
 - Parcelle cadastrée section AZ, numéro 293.

Servitude de passage à régulariser avec ENEDIS

Le représentant de la SEMDO précise qu'un réseau HTA passe sous la cour de la copropriété. Compte tenu de la présence de ce réseau, il est nécessaire de créer une servitude de passage au profit du concessionnaire ENEDIS afin de définir précisément l'ouvrage existant et de déterminer les conditions d'accès.

Par conséquent, afin de régulariser cette servitude, la SEMDO s'engage à prendre attache auprès d'ENEDIS afin que le syndicat des copropriétaires puisse régulariser dans un premier temps, une convention sous-seing privée qui devra être réitérée par acte authentique dans un second temps.

ARTICLE 5.4 – AUTORISATION TEMPORAIRE AU PROFIT DE LA VILLE D'ORLEANS

Il existe actuellement une cave située sous l'immeuble situé à ORLEANS (45000), 57 rue des Carmes, cadastré section AZ, numéro 111.

Afin de permettre aux services de la Mairie d'ORLEANS de réaliser des visites patrimoniales ou techniques, le syndicat des copropriétaires concède une autorisation temporaire aux services de la Mairie afin de pouvoir réaliser les missions susmentionnées.

Ces visites pourront être réalisées une fois dans l'année après avoir informé le syndicat des copropriétaires (via le syndic) au moins trois mois à l'avance.

ARTICLE 6 – DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à l'usage principal d'habitation et pour partie à usage commercial, de bureaux ou professionnel sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Toutefois, l'usage commercial est réservé aux seuls lots numéros cent-un (101), cent-deux (102), cent-trois (103) et cent-quatre (104).

Aucune modification pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des copropriétaires.

DEUXIEME PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ARTICLE 7 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L’IMMEUBLE

L'immeuble est divisé en 20 lots numérotés de 101 à 120 inclus, comprenant chacun des parties privatives et une quote-part des parties communes.

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en dix millièmes.

Le calcul des quotes-parts de parties communes de la copropriété résulte de l'application de pondérations prenant en compte la superficie, la consistance et la situation de chaque lot, selon ce qui est indiqué ci-dessous.

1° La superficie

Deux types de superficies ont été pris en compte :

- Les superficies dites « privatives » calculées selon les critères de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (dite Loi CARREZ)

- Les superficies dites « annexes » des éléments constitutifs du lot n'entrant pas dans le calcul de la superficie dite « privative » telles que les espaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m, les caves, garages, balcons, terrasses, loggias, jardins, etc.

Ces superficies ont été calculées d'après le mesurage effectué en Juin 2023 par le Cabinet Axis-Conseils, géomètres-experts associés, 110Bis, Rue du Nécotin à ORLEANS.

2° La consistance
a) Nature des locaux

Les superficies ont été pondérées des coefficients de nature suivants :

Superficies privatives :

Locaux aménagés en logements, bureaux, commerces	0,90 à 1,00
Locaux aménagés en greniers (parties >1,80m)	0,30 à 0,50
Locaux divers : réserve, archives, débarras, WC isolé... ..	0,30 à 0,60

Superficies annexes :

Parties de locaux dont la hauteur est inférieure à 1,80m	0,10 à 0,20
Locaux aménagés en cave.....	0,15 à 0,25
Locaux aménagés en garages, boxes	0,40 à 0,45
Emplacements de stationnement.....	0,15 à 0,35
Balcons, terrasses, loggias	0,10 à 0,30

b) Configuration des locaux

A ces coefficients de nature, s'ajoute une pondération comprise entre 0,95 et 1,05 prenant en compte :

- les hauteurs sous plafond
 - les éléments de configuration des locaux tels que la distribution des pièces (selon les disproportions entre lots d'un même immeuble des surfaces annexes telles que les couloirs, circulations, pièces aveugles...),

- la qualité des accès et la desserte du local (escalier principal, de service...)
- l'âge et la nature des constructions (béton, pierre, brique...).

3° La situation

Les superficies des locaux principaux (bureau, habitation, etc.) ont été pondérées de coefficients de situation correspondant :

- à l'orientation et à l'ensoleillement du local (pondération entre 0,95 et 1,05)
- à la position du local : rue, cour, jardin... (pondération entre 0,90 et 1,00)
- à l'étage où est situé le local (pour les niveaux desservis par un ascenseur) : augmentation de 5 % par niveau jusqu'au 3e étage puis de 2% par niveau au-delà.
- à l'étage où est situé le local (pour les niveaux non desservis par un ascenseur) :

Rez-de-chaussée :	0,95
1 ^{er} étage.....	1,00
2 ^e étage.....	0,98
3 ^e étage.....	0,95
4 ^e étage.....	0,90
5 ^e étage.....	0,85

DESIGNATION DES LOTS

BATIMENT UNIQUE

REZ-DE-CHAUSSEE

Lot numéro cent-un (101) :

Commerce situé au rez-de-chaussée du bâtiment comprenant une cellule commerciale portant le numéro cent-un du plan ci-annexé.

Et les trois cent quatre-vingts trois / dix millièmes (383/10.000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent-deux (102) :

Commerce situé au rez-de-chaussée du bâtiment comprenant une cellule commerciale portant le numéro cent-deux du plan ci-annexé.

Et les trois six cent soixante-treize / dix millièmes (673/10.000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent-trois (103) :

Commerce situé au rez-de-chaussée du bâtiment comprenant une cellule commerciale portant le numéro cent-trois du plan ci-annexé.

Et les quatre cent trente-trois / dix millièmes (433/10.000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent-quatre (104) :

Commerce situé au rez-de-chaussée du bâtiment comprenant une cellule commerciale et une cave portant le numéro cent-quatre du plan ci-annexé.

Et les neuf cent quarante / dix millièmes (940/10.000èmes) des parties communes générales.

HALL A – PREMIER ETAGE

Lot numéro cent-cinq (105) :

Appartement T3 situé au premier étage du bâtiment comprenant : une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau, un WC, un dégagement et un balcon portant le numéro cent-cinq du plan ci-annexé.

Et les cinq cent trente-et-un / dix millièmes (531/10.000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent-six (106) :

Appartement T2 situé au premier étage du bâtiment comprenant : une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et un dégagement portant le numéro cent-six du plan ci-annexé.

Et les trois cent soixante-quinze / dix millièmes (375/10.000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent-sept (107) :

Appartement T2 situé au premier étage du bâtiment comprenant : un séjour / cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et un dégagement portant le numéro cent sept du plan ci-annexé.

Et les deux cent quatre-vingt-dix-huit / dix millièmes (298/10.000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent-huit (108) :

Appartement T3 situé au premier étage du bâtiment comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau/WC, un dégagement et un balcon portant le numéro cent huit du plan ci-annexé.

Et les cinq cent quarante-quatre / dix millièmes (544/10.000èmes) des parties communes générales.

HALL A – DEUXIEME ETAGE

Lot numéro cent-neuf (109) :

Appartement T3 situé au deuxième étage du bâtiment comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau, un WC, un dégagement et un balcon portant le numéro cent neuf du plan ci-annexé.

Et les cinq cent soixante-dix / dix millièmes (570/10.000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent-dix (110) :

Appartement Duplex T2 situé au deuxième étage du bâtiment comprenant une entrée, un séjour/cuisine, une chambre, une mezzanine, une salle d'eau et un WC portant le numéro cent dix du plan ci-annexé.

Et les quatre cent un / dix millièmes (401/10.000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent-onze (111) :

Appartement Duplex T4 situé au deuxième étage du bâtiment comprenant un séjour, une cuisine, deux chambres dont une avec salle d'eau/WC et un dressing, un bureau, une salle d'eau/WC, un WC, deux paliers et un dégagement portant le numéro cent onze du plan ci-annexé.

Et les sept cent quarante-six / dix millièmes (746/10.000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent-douze (112) :

Appartement Duplex T4 situé au deuxième étage du bâtiment comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, trois chambres dont une avec un balcon, deux salles d'eau/WC, un dégagement, un palier, un grenier non aménagé et un deuxième balcon portant le numéro cent douze du plan ci-annexé.

Et les huit cent quatre-vingt-cinq / dix millièmes (885/10.000èmes) des parties communes générales.

HALL B – PREMIER ETAGE**Lot numéro cent-treize (113) :**

Appartement T2 situé au premier étage du bâtiment comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle d'eau/WC et un dégagement portant le numéro cent treize du plan ci-annexé.

Et les trois cent quatre-vingt-neuf / dix millièmes (389/10.000èmes) des parties communes générales.

HALL B ET C – TROISIEME ETAGE**Lot numéro cent-quatorze (114) :**

Appartement T3 situé au troisième étage du bâtiment comprenant deux entrées, un séjour/cuisine avec placard, deux chambres, deux salles d'eau/WC, un local technique, un palier et un dégagement portant le numéro cent quatorze du plan ci-annexé.

Et les six cent neuf / dix millièmes (609/10.000èmes) des parties communes générales.

HALL C – PREMIER ETAGE**Lot numéro cent-quinze (115) :**

Appartement T2 situé au premier étage du bâtiment comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre et une salle d'eau/WC portant le numéro cent quinze du plan ci-annexé.

Et les deux cent quatre-vingt-dix-neuf / dix millièmes (299/10.000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent-seize (116) :

Appartement T2 situé au premier étage du bâtiment comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et un dégagement portant le numéro cent seize du plan ci-annexé.

Et les quatre cent soixante-cinq / dix millièmes (465/10.000èmes) des parties communes générales.

HALL C – DEUXIEME ETAGE**Lot numéro cent dix-sept (117) :**

Appartement T2 situé au deuxième étage du bâtiment comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre et une salle d'eau/WC portant le numéro cent dix-sept du plan ci-annexé.

Et les deux cent quatre-vingt-huit / dix millièmes (288/10.000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent dix-huit (118) :

Appartement T2 situé au deuxième étage du bâtiment comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC et un dégagement portant le numéro cent dix-huit du plan ci-annexé.

Et les quatre cent cinquante-quatre / dix millièmes (454/10.000èmes) des parties communes générales.

HALL C – TROISIEME ETAGE**Lot numéro cent dix-neuf (119) :**

Appartement T1 situé au troisième étage du bâtiment comprenant une entrée, un séjour/cuisine et une salle d'eau/WC portant le numéro cent dix-neuf du plan ci-annexé.

Et les deux cent trente-sept / dix millièmes (237/10.000èmes) des parties communes générales.

HALL PRIVATIF – DEUXIEME ETAGE**Lot numéro cent vingt (120) :**

Appartement T2 situé au deuxième étage du bâtiment comprenant une entrée au rez-de-chaussée, un escalier privatif jusqu'au deuxième étage avec deux paliers, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle d'eau/WC et un dégagement portant le numéro cent vingt du plan ci-annexé.

Et les quatre cent quatre-vingt / dix millièmes (480/10.000èmes) des parties communes générales.

Egal à l'unité dix mille /dix millièmes 10.000/10.000èmes

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° lot	Bâtiment	Hall	Escalier	Ascenseur	Etage	Nature du lot	Quote-part dans les parties communes générales 10000 èmes
101	Unique		-	-	Rdc	Commerce	383
102	Unique		-	-	Rdc	Commerce	673
103	Unique		-	-	Rdc	Commerce	433
104	Unique		-	-	Rdc	Commerce	940
105	Unique	A	E1	A1	1Et	Appartement T3	531
106	Unique	A	E1	A1	1Et	Appartement T2	375
107	Unique	A	E1	A1	1Et	Appartement T2	298
108	Unique	A	E1	A1	1Et	Appartement T3	544
109	Unique	A	E1	A1	2Et	Appartement T3	570
110	Unique	A	E1	A1	2Et	Appartement Duplex T2	401
111	Unique	A	E1	A1	2Et	Appartement Duplex T4	746
112	Unique	A	E1	A1	2Et	Appartement Duplex T4	885
113	Unique	B	E2	-	1Et	Appartement T2	389
114	Unique	BetC	E2etE3	-	3Et	Appartement T3	609
115	Unique	C	E3	-	1Et	Appartement T2	299
116	Unique	C	E3	-	1Et	Appartement T2	465
117	Unique	C	E3	-	2Et	Appartement T2	288
118	Unique	C	E3	-	2Et	Appartement T2	454
119	Unique	C	E3	-	3Et	Appartement T1	237
120	Unique	A	-	-	2Et	Appartement T2	480

TROISIEME PARTIE : REGEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 8 -

L'immeuble sera divisé en :

- 1° Parties communes dont la définition est donnée à l'Article 9 ci-après.
- 2° Parties privatives dont la définition et la composition sont précisées à l'Article 10 ci-après.

ARTICLE 9 – DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de « parties communes générales ». Celles qui appartiennent à certains d'entre eux seulement sont qualifiées de « parties communes spéciales ».

Toutes parties communes et les droits qui leur sont accessoires, placés sous le régime de l'indivision forcée, font l'objet d'une propriété indivise aux copropriétaires

des lots concernés proportionnellement aux quotes-parts définies dans l'état descriptif de division ci-après.

Les parties communes ne peuvent être vendues ni faire l'objet d'une action en partage ou d'une licitation forcée séparément des parties privatives auxquelles elles sont rattachées.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires qui ont l'usage ou l'utilité de ces parties communes.

A- Parties communes générales

Les parties communes générales comprennent notamment, sans que la présente énumération soit limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

- L'intégralité du sol de la propriété, tant dans ses parties bâties que non bâties. Les servitudes existantes éventuellement entre la présente copropriété et les fonds voisins.

- Les clôtures et les murs séparatifs, tant qu'ils dépendent de l'ensemble immobilier.

- Les espaces extérieurs, les cours, les jardins et leurs accessoires (jardinières, plantations, décorations florales et autres, éclairages, etc.).

- Les circulations extérieures pour piétons.

- Les fondations, les murs de refends et gros porteurs et tous les éléments de gros-œuvre appartenant ou concourant à la stabilité de plusieurs bâtiments s'ils existent.

- Les caves situés sous le 57 rue des Carmes.

- La cave condamnée située au 49 rue des Carmes.

- Le hall A en raison des boîtes aux lettres situées dans celui-ci.

- Le local compteur d'eau.

- Le local ordures ménagères

- Les locaux et espaces communs ne faisant pas l'objet de parties communes spéciales tels que le local des compteurs d'eau et des branchements d'égout, les boîtes aux lettres, sonnettes, interphones et digicodes sur la rue, etc.

- Tous les branchements, conduits, canalisations et réseaux ne faisant pas l'objet de parties communes spéciales ou de parties privatives tels que les réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées, les tuyaux de tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout.

- Les compteurs généraux d'eau et d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'ensemble des copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux et ne faisant pas l'objet de parties communes spéciales.

- Les antennes collectives, le réseau câblé commun à plusieurs bâtiments et les conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives.

- Les installations de climatisation communes à plusieurs bâtiments.

- Le matériel nécessaire à l'ensemble immobilier et à l'entretien des parties communes générales.

- Et, d'une manière générale, tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne font pas l'objet de parties privatives ou de parties communes spéciales, et tous

leurs accessoires tels que : glaces, tapis, paillassons, non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront « parties privatives ».

Sont accessoires aux parties communes générales :

- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
 - le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les espaces constituant des parties communes ;
 - le droit d'affouiller lesdits espaces ;
 - le droit de surélever un bâtiment ou d'en affouiller le sol
 - le droit d'affichage sur les parties communes,
 - le droit de construire afférent aux parties communes.
- Le tout sous réserve des autorisations administratives en vigueur

B- Parties communes spéciales à chacune des circulations du bâtiment

B.1- Circulation Hall A

Les parties communes spéciales à la circulation hall A du bâtiment comprennent notamment, les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

- Les locaux, espaces et services particuliers à la circulation hall A du bâtiment tels que :
 - Le hall d'entrée A et locaux de circulation ainsi que les différents accessoires y afférents tels que les portes et leur système d'ouverture, les sonnettes et interphones, les digicodes, les boîtes aux lettres, etc. ;
 - La cage de l'escalier E1, les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours et les rampes ;
 - La cage d'ascenseur A1 ;
 - Les paliers d'étages ;
 - Les portes, fenêtres, châssis vitrés, etc. se trouvant dans toutes les parties communes spéciales.

Et, d'une manière générale, tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul copropriétaire ou aux parties communes générales, et tous leurs accessoires tels que : glaces, tapis, paillassons, non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront « parties privatives ».

- L'ascenseur et toutes les installations en dépendant, portes, guides, cages et locaux des machineries.
- Les installations d'éclairage se trouvant dans les parties communes spéciales circulation hall A du bâtiment.

En général les accessoires des parties communes spéciales leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installation d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillassons, (non compris éventuellement des tapis-brosses sur les paliers d'entrées des appartements qui seront « parties privatives »), les appareils, les objets mobiliers, les outillages, ustensiles et fournitures en conséquence.

B.2- Circulation Hall B

Les parties communes spéciales à la circulation hall B du bâtiment comprennent notamment, les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

- Les locaux, espaces et services particuliers à la circulation hall B du bâtiment tels que :

- Le hall d'entrée B et locaux de circulation ainsi que les différents accessoires y afférents tels que les portes et leur système d'ouverture, les sonnettes et interphones, les digicodes, les boîtes aux lettres, etc. ;
- La cage de l'escalier E2, les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours et les rampes ;
- Les paliers d'étages ;
- Les portes, fenêtres, châssis vitrés, etc. se trouvant dans toutes les parties communes spéciales.
- Et, d'une manière générale, tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul copropriétaire ou aux parties communes générales, et tous leurs accessoires tels que : glaces, tapis, paillasons, non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront « parties privatives ».

- Les installations d'éclairage se trouvant dans les parties communes spéciales circulation hall B du bâtiment.

- En général les accessoires des parties communes spéciales leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installation d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillasons, (non compris éventuellement des tapis-brosses sur les paliers d'entrées des appartements qui seront « parties privatives »), les appareils, les objets mobiliers, les outillages, ustensiles et fournitures en conséquence.

B.3- Circulation Hall C

Les parties communes spéciales à la circulation hall C du bâtiment comprennent notamment, les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

- Les locaux, espaces et services particuliers à la circulation hall C du bâtiment tels que :

- Le hall d'entrée C et locaux de circulation ainsi que les différents accessoires y afférents tels que les portes et leur système d'ouverture, les sonnettes et interphones, les digicodes, les boîtes aux lettres, etc. ;
- La cage de l'escalier E3, les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours et les rampes ;
- Les paliers d'étages ;
- Les portes, fenêtres, châssis vitrés, etc. se trouvant dans toutes les parties communes spéciales.
- Et, d'une manière générale, tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul copropriétaire ou aux parties communes générales, et tous leurs accessoires tels que : glaces, tapis, paillasons, non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront « parties privatives ».

- Les installations d'éclairage se trouvant dans les parties communes spéciales circulation hall C du bâtiment.

- En général les accessoires des parties communes spéciales leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installation d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillasons, (non compris éventuellement des tapis-brosses sur les paliers d'entrées des appartements qui seront « parties privatives »), les appareils, les objets mobiliers, les outillages, ustensiles et fournitures en conséquence.

ARTICLE 10 – DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires, seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est à dire les locaux qui lui auront été attribués avec les dépendances y affectées, tel que cela est indiqué, à l'état descriptif de division à l'Article 7. Des parties de cour ou jardin peuvent être à l'usage exclusif d'un copropriétaire, bien que parties communes.

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

- Les revêtements de sol, parquets, moquettes, linoléums et carrelages, les revêtements des murs et cloisons, tapisseries, papiers peints, les enduits couvrant les plafonds, les faux plafonds.
- La porte palière, les fenêtres, les volets battants ou roulants,
- Les revêtements des terrasses, balcons et loggias à l'usage exclusif d'un copropriétaire
- Les cloisons séparatives des diverses pièces (sous réserve de ce qui va être dit ci-après « dispositions diverses »).
- Les tuyaux, canalisations ou lignes intérieurs affectés à l'usage du local pour la distribution de l'eau et de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées, etc. et cela depuis leur branchement sur les canalisations communes.
- Les appareils de chauffage
- Les parties des installations de télévision et de téléphone se trouvant à l'intérieur des appartements, l'installation électrique, les prises de courant.
- Les postes ou combinés intérieurs des interphones ou vidéophones, les badges et les boîtiers de télécommande d'ouverture des portes et portails d'accès de l'immeuble
- Les installations sanitaires des salles d'eau, W.C., les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères.
- La serrurerie, la robinetterie, etc.
- Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peinture, boiserie, etc.
- Et, d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux mais dont chacun aura l'usage exclusif.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS DIVERSES

a) Les cloisons séparatives de deux lots appartiendront en mitoyenneté aux copropriétaires de ces lots. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de refends et gros porteurs qui resteront parties communes.

b) Les cloisons qui séparent les lots des parties communes (escaliers, corridors, etc.) et les murs de refends et gros porteurs, même dans la partie qui traverse les lots, sont propriété commune.

c) Les panneaux formant, sur les balcons et terrasses, séparation entre les parties réservées à l'usage privatif des copropriétaires des lots contigus appartiendront en mitoyenneté à ces derniers.

d) Les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé demeurent des parties communes.

TITRE II

DEFINITION ET ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 12 – CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

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

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives

des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de ladite Loi.

I – Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

A- Charges Générales

1 – Définition

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les impôts, contributions, taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble, et même ceux afférents aux « parties privatives » tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires ;
- Les honoraires de syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;
- Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant et les travaux des parties communes générales ;
- Les primes d'assurance contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, etc.)
- Les rémunérations des personnes de services, chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations ;
- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles à l'exclusion des fournitures spéciales à chaque bâtiment ;
- Les frais d'entretien et la réparation des locaux à l'usage des services communs définis comme parties communes générales ;
- Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des espaces extérieurs et notamment des espaces verts, jardins et plantations communs, à l'exclusion des frais d'entretien des jardins faisant l'objet d'une jouissance exclusive à un copropriétaire qui sont à la charge du copropriétaire concerné ;
- Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement des éléments d'équipements communs qui pourraient être installés dans les parties communes générales, les dépenses afférentes à l'éclairage des parties communes générales, les frais d'entretien des clôtures, portails et portillons, les dégagements, les circulations, le tout avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une répartition spéciale des charges ;
- Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux branchements, conduits, canalisations et réseaux communs à plusieurs bâtiments tels que les canalisations d'eau, d'électricité, les câbles coaxiaux des antennes collectives, les tuyaux du tout à l'égout ou conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures et à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant) ;
- Le paiement de la consommation d'eau, d'électricité, pour les choses communes générales et les frais de compteur à usage commun général ;
- Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement du Local Ordures Ménagères et son organisation de relèvement des déchets.
- Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, de produits d'entretien, de nettoyage, de désinfection, etc.

- Les dépenses exposées à l'occasion des servitudes ou ASL éventuelles dont la copropriété pourrait être frappée ou celles résultant d'une servitude consentie à la présente copropriété ;

- Et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant aux parties communes générales et ne faisant pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2 – Répartition

Ces charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts des parties communes générales de leurs lots.

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

B- Charges communes spéciales

B.1- Charges communes spéciales circulation Hall A

a) Définition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de la circulation Hall A comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- Les dépenses afférentes au ravalement intérieur des cages d'escalier, du hall et de leurs paliers compris dans ce cas, la peinture des portes palières, fussent-elles privatives, les réparations nécessitées par l'usure des marches, à l'exception des charges mentionnées au paragraphe ci-après concernant les charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun ;

- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement :

- des appareils, installations, branchements particuliers installés dans la circulation Hall A ;
- des portes et halls d'entrée, escaliers, dégagements, circulations, particuliers de la circulation Hall A ;
- des locaux affectés au service particulier de la cage d'escalier.

- Et généralement, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation et les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires) et les locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des appartements et locaux situés dans les parties communes spéciales de la circulation Hall A considéré ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement.

b) Répartition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de la circulation Hall A du bâtiment seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 105 à 112 et 120 inclus proportionnellement à leurs quotes-parts dans les charges relatives aux parties communes spéciales correspondant aux seules parties privatives situées dans ledit bâtiment, comme cela est indiqué en colonne III du tableau de répartition ci-après.

B.2- Charges communes spéciales circulation Hall B

a) Définition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de la circulation Hall B comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- Les dépenses afférentes au ravalement intérieur des cages d'escalier, du hall et de leurs paliers compris dans ce cas, la peinture des portes palières, fussent-elles privatives, les réparations nécessitées par l'usure des marches, à l'exception des charges mentionnées au paragraphe ci-après concernant les charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun ;

- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement :

- des appareils, installations, branchements particuliers installés dans la circulation Hall B ;
- des portes et halls d'entrée, escaliers, dégagements, circulations, particuliers de la circulation Hall B ;
- des locaux affectés au service particulier de la cage d'escalier.

- Et généralement, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation et les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires) et les locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des appartements et locaux situés dans les parties communes spéciales de la circulation Hall B considéré ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement.

b) Répartition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de la circulation Hall B du bâtiment seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 113 à 114 inclus proportionnellement à leurs quotes-parts dans les charges relatives aux parties communes spéciales correspondant aux seules parties privatives situées dans ledit bâtiment, comme cela est indiqué en colonne IV du tableau de répartition ci-après.

B.3- Charges communes spéciales circulation Hall C

a) Définition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de la circulation Hall C comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- Les dépenses afférentes au ravalement intérieur des cages d'escalier, du hall et de leurs paliers compris dans ce cas, la peinture des portes palières, fussent-elles privatives, les réparations nécessitées par l'usure des marches, à l'exception des charges mentionnées au paragraphe ci-après concernant les charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun ;

- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement :

- des appareils, installations, branchements particuliers installés dans la circulation Hall C ;
- des portes et halls d'entrée, escaliers, dégagements, circulations, particuliers de la circulation Hall C ;
- des locaux affectés au service particulier de la cage d'escalier.

- Et généralement, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation et les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires) et les locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des appartements et locaux situés dans les parties communes

spéciales de la circulation Hall C considéré ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement.

b) Répartition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de la circulation Hall C du bâtiment seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 114 à 119 inclus proportionnellement à leurs quotes-parts dans les charges relatives aux parties communes spéciales correspondant aux seules parties privatives situées dans ledit bâtiment, comme cela est indiqué en colonne IVV du tableau de répartition ci-après.

II – Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun

Elles comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations.

Charges d'eau froide

1- Définition

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par le robinet installé dans le local commun, pour la location et l'entretien et les réparations éventuelles des compteurs communs.

Si la pose de compteur individuel dans chaque logement est décidée par l'assemblée générale, s'il n'en existe pas lors de la cession du local, les frais d'installation nécessaires seraient considérés comme charges propres au bâtiment au sens de l'Article 12.I-B du présent règlement.

2- Mise en application

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots desservis des compteurs individuels, les charges d'eau froide seront réparties entre les propriétaires dans les proportions ci-dessous définies.

Lorsque tous les lots desservis sont équipés de compteurs individuels, chaque copropriétaire supportera des dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son logement ainsi que la redevance, le cas échéant, pour la location, l'entretien, les réparations éventuelles du compteur particulier.

Dans ce cas, la différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des quotes-parts des parties communes générales.

3- Répartition

La répartition des charges d'eau froide est calculée pour chacun des lots desservis au prorata de la superficie privative, telle que celle-ci est définie à l'Article 7 1° du présent règlement.

Les charges d'eau froide du Bâtiment Unique seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 101 à 120 inclus, dans les proportions indiquées en colonne VII du tableau de répartition ci-après.

Charges d'ascenseur

1 – Définition

Les charges d'ascenseurs comprennent toutes les dépenses afférentes au fonctionnement et à l'entretien de l'ascenseur, y compris réparations et réfection totale ou partielle et les abonnements y relatifs.

2 – Répartition

La répartition des charges d'ascenseur est calculée pour chacun des lots desservis au prorata des superficies privatives définies à l'*Article 7.1°* du présent règlement et pondérées :

- d'un coefficient lié à la fréquence d'utilisation égal au coefficient de nature défini à l'*Article 7.2°* du présent règlement
- d'un coefficient de niveau égal à 1 pour le premier sous-sol et le premier étage et augmenté de 0,17 par niveau supplémentaire. Le rez-de-chaussée est exonéré.

Les charges de l'ascenseur A1 seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 105 à 112 inclus, dans les proportions indiquées en colonne VIII du tableau de répartition ci-après.

Charges d'escalier

1 – Définition

Les charges d'escalier comprennent les dépenses entraînées par l'entretien et la réparation du revêtement des marches d'escalier et des paliers ainsi que le remplacement des tapis et éclairages avec leurs ampoules et à l'exclusion des dépenses de ravalement de la cage d'escalier ou de travaux sur le gros œuvre des murs ou des marches d'escalier.

2 – Répartition

La répartition des charges d'escalier est calculée pour chacun des lots desservis au prorata des superficies privatives définies à l'*Article 7.1°* du présent règlement et pondérées :

- d'un coefficient lié à la fréquence d'utilisation égal au coefficient de nature défini à l'*Article 7.2°* du présent règlement
- d'un coefficient de niveau égal à 1 pour le premier sous-sol et le premier étage et augmenté de 0,05 par niveau supplémentaire. Le rez-de-chaussée est exonéré.

Les charges de l'escalier E1 seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 102 à 112 inclus, dans les proportions indiquées en colonne IX du tableau de répartition ci-après.

Les charges de l'escalier E2 seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 113 et 114 inclus, dans les proportions indiquées en colonne X du tableau de répartition ci-après.

Les charges de l'escalier E3 seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 114 à 119 inclus, dans les proportions indiquées en colonne XI du tableau de répartition ci-après.

Charges relatives aux vidéophones ou interphones

1- Définition

Les charges afférentes aux vidéophones ou interphones comprendront les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation et même de remplacement de l'interphone ou du vidéophone commun, de son mécanisme et de tous ses accessoires.

L'entretien, les réparations et même le remplacement des postes situés dans chacun des appartements seront à la charge exclusive de chaque propriétaire.

2- Répartition

Les charges communes ci-dessus définies feront l'objet d'une répartition entre les seuls propriétaires des locaux desservis au prorata du nombre de postes installés.

III – Tableau de répartition des charges

La répartition des différentes charges communes prévues par le présent article est récapitulée dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

Numéro de lot	Quote-part des parties communes générales	Charges d'entretien, de réparation des parties communes spéciales				Charges relatives au services collectifs et éléments d'équipement commun				
						Eau froide	Ascenseurs	Escaliers		
		Hall A	Hall B	Hall C	Locaux OM	Bâtiment Unique	A1	E1	E2	E3
	10.000e	10.000e	10.000e	10.000e	10.000e	10.000e	10.000e	10.000e	10.000e	10.000e
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI
101	383					426				
102	673					749				
103	433					482				
104	940					955				
105	531	1099			712	526	1168	1246		
106	375	776			535	395	876	935		
107	298	617			425	314	696	743		
108	544	1126			692	511	1134	1210		
109	570	1181			729	539	1399	1340		
110	401	830			500	370	960	919		
111	746	1545			959	709	1840	1762		
112	885	1833			1005	742	1927	1845		
113	389		5607		527	389			5248	
114	609		4393	1488	868	641			4752	1310
115	299			1460	405	299				1111
116	465			2271	630	466				1729
117	288			1407	398	294				1148
118	454			2216	627	463				1808
119	237			1158	325	240				983
120	480	293			663	490				1911

ARTICLE 13– CHARGES AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES

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

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

Les dépenses d'entretien ou de réfection du revêtement du sol des balcons et terrasses seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se seront avérés nécessaires.

Les dépenses d'entretien ou de réfection de l'ossature desdits balcons et terrasses seront réparties selon les dispositions fixées à l'Article 12 du présent règlement. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement (étanchéité), objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

Tous les aménagements particuliers effectués, éventuellement sur les balcons, loggias terrasses et jardins ne devront, en aucun cas, créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires. Ces aménagements devront, si besoin est, être déposés et ce, aux frais exclusifs des copropriétaires des lots comportant de tels aménagements.

ARTICLE 14 – DEPENSES MITOYENNES

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments considérés, de conventions expresses, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

TITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 15 – USAGE DES PARTIES COMMUNES

1) Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux lui appartenant divisément, pourra user librement des parties communes, sauf à respecter leur destination et à ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

2) Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé, ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage, tel que brossage et battage de tapis, literies, meubles, etc.

3) Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des personnes vivant sous son toit ou se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.

4) L'entrée de l'immeuble est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

5) Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins, ou être en contradiction avec les règlements régissant la voirie. Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur l'immeuble est strictement interdite, à l'exception des écriteaux annonçant la vente d'un lot.

Toutefois, les copropriétaires ou occupants des commerces situés au rez-de-chaussée pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble. Préalablement à toute apposition ou modification de cette enseigne, son modèle sera soumis à l'autorisation de l'Assemblée Générale dans les termes de l'Article 64 du présent règlement.

L'éclairage ou l'allumage des enseignes ne pourra se faire que dans les plages horaires fixées par le syndic en respect des conditions éventuellement prévues par l'assemblée générale et des lois et réglementations en vigueur.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le hall 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. Les caractéristiques de ces plaques (dimensions, matériaux, etc...) devront être agréées par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession. Les caractéristiques de ces plaques (dimensions, matériaux, etc...) devront être agréées par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

6) Aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, terrasses ou toitures des bâtiments, sans autorisation de l'assemblée générale, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives éventuelles.

7) Il pourra être installé dans les entrées un nombre de boîtes aux lettres égal à celui des lots d'habitation et de commerce, d'un modèle arrêté par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

8) Aucun produit dangereux ou inflammable tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, etc. ne pourra être stocké dans l'immeuble sauf aux emplacements prévus expressément à cet effet.

9) L'entretien des arbres, jardins et autres plantations communes, à l'exception de ceux laissés à la jouissance exclusive d'un ou plusieurs copropriétaires, est du seul ressort du syndicat. Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et les plantations et de cueillir les fleurs.

10) L'usage des vélomoteurs, motos et autres engins à roues est interdit dans les jardins, aires de jeux et les allées piétonnes. Seules les bicyclettes ou tricycles d'enfants sont tolérés sur les aires de jeux et les allées.

11) Les livraisons des commerces ne pourront pas se faire par la cour de l'immeuble et devront être faites le matin avant dix heures.

12) Affichage pour la commercialisation des locaux : Le promoteur pourra jusqu'à la conclusion de la vente du dernier lot dont il est propriétaire dans l'immeuble

objet des présentes, faire toutes publicités en vue de la vente par panneaux apposés sur l'immeuble et murs de clôtures aux meilleurs endroits commercial possible, installer des bureaux de vente, visites d'appartements, etc. sans que les autres copropriétaires puissent demander une redevance quelconque.

13) Affichage pour la location des locaux : Le promoteur pourra jusqu'à la conclusion de la location du dernier lot dont il est le mandataire dans l'immeuble objet des présentes, faire toutes publicités en vue de la location par panneaux apposés sur l'immeuble, mur de clôture et aux meilleurs endroits, installer des logements témoins, visiter des appartements, etc., sans que les autres copropriétaires puissent demander une redevance quelconque.

14) Une autorisation est donnée au constructeur pour qu'il puisse se rendre sur les lieux afin qu'il puisse prendre en photo l'ensemble immobilier.

15) Les locaux Ordures Ménagères sont accessibles à l'ensemble des copropriétaires avec une restriction pour les locaux commerciaux. Ces derniers pourront utiliser les locaux pour les déchets courants mais non les déchets liés à leur activités commerciales. Les déchets issus directement ou indirectement de l'activité commerciale devront être stockés en dehors des jours de collecte, dans des bacs d'ordures ménagères dans sa propre cellule commerciale, dans un local ventilé, dont la mise en œuvre lui appartient. Les déchets non assimilables à des déchets ménagers, tels que : cartons volumineux, huiles de friture, palettes, et tous produits présentant un risque pour la santé humaine ou l'environnement (inflammabilité, toxicité, pouvoir corrosif, caractère explosif, etc...) devront être pris en charge par l'occupant du local (dépôt en déchetterie) ou enlèvement par un prestataire extérieur de son choix. Avant tout enlèvement, l'ensemble des déchets précités devront être stockés préalablement dans son local et non en voirie.

ARTICLE 16 – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble ou à celle de chacune des parties privatives telle qu'elle est annoncée dans l'état descriptif de division ci-dessus auquel il est expressément fait référence pour ladite destination.

1 – Conditions d'occupation des locaux

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

2 – Location

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement.

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

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 destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, mais la location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes et la location saisonnière est interdite.

3 – Tranquillité de l'immeuble

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service.

Les commerces exercés ne devront pas nuire à la sécurité et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit produit ou les odeurs dégagées. Sera exclue toutes activités à caractère pornographique, musicale ou de restauration sauf petite restauration faite par « point chaud ».

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

L'usage des appareils de radio, de télévision, de diffusion musicale ainsi que les instruments de musique, etc. est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Aucun local ne pourra être occupé pour l'exercice d'une profession de musicien ou de chanteur ou pour la pratique de la musique à la façon d'un professionnel, à moins de réaliser une insonorisation suffisante sous le contrôle de l'architecte, les frais étant à la charge des propriétaires du lot où s'exercerait cette activité.

Les chats, les chiens et autres animaux familiers sont autorisés, mais leurs propriétaires devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou tenus en laisse à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble.

Aucune matière inflammable ne pourra être entreposée à l'intérieur des locaux.

4 – Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, les auvents, la peinture extérieure, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant

une partie privative, sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.

Les tapis-brosses s'il en existe sur les paliers d'étage, bien que fournis par chaque copropriétaire, doivent être d'un modèle agréé par le syndic.

5 – Utilisation des fenêtres, terrasses et balcons

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

Aucune construction ni aménagement ne pourra être réalisé sur les terrasses et balcons. Aucun grillage, panneau brise-vue, canisse ou clôture sous quelque forme que ce soit ne pourra y être installé.

L'utilisation des barbecues, planchas et grill-viande sont interdits sur les balcons et terrasses

Le revêtement des terrasses, bien que constituant une partie privative, ne pourra être modifié sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive des balcons et terrasses seront responsables de tous dommages, fissures, fuites etc. provoqués directement ou indirectement par leur fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantation notamment).

En cas de détériorations ou de réalisation d'aménagement non autorisés préalablement par l'assemblée générale, cette dernière pourra exiger la remise en état à l'identique des lieux, et ce aux frais exclusifs du copropriétaire concerné.

6 – Antenne satellite individuelle

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les balcons. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété ou si le satellite souhaité n'est pas capté, tout occupant devra faire la demande au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant :

- la dimension de l'antenne
- l'endroit précis où il souhaite la poser
- le ou les satellites qu'il veut capter.

Le syndic devra inscrire cette demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

L'assemblée générale a trois possibilités :

- accepter le projet
- proposer une solution substitutive
- refuser en motivant son refus.

Faute de réponse de l'assemblée générale, il y a accord tacite de la copropriété.

Dans ce cas, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

7 – Travaux et modifications

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son appartement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires peut décider d'entretenir, réparer, modifier les choses classées dans les parties privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, volets, et autres), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

8 – Sécurité des personnes et des biens

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

L'utilisation des réchauds de camping à gaz pour la cuisson est interdite. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du propriétaire défaillant.

Dans le cadre d'un chauffage individuel, les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement entretenues par les occupants des locaux concernés.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et chasses d'eau en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques, ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, inflammables, insolubles ou malodorantes. Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excède la limite de charge des planchers ou celle qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés, ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable.

ARTICLE 17 – CLAUSE PARTICULIERE

Dans le cas où un même copropriétaire viendrait à acquérir des lots contigus ou non contigus, mais desservis par des parties communes, à la fois non indispensables à l'usage des autres lots et non essentielles au respect de la destination de l'immeuble, ce copropriétaire pourrait acquérir lesdites parties communes, à usage privatif, à charge pour lui de réaliser le modificatif de copropriété créant un nouveau lot à partir de ces parties communes. Cette disposition s'appliquera, notamment, aux paliers et aux couloirs des étages.

En tout état de cause, et avant toute appropriation de jouissance, il importera, cependant, à tout copropriétaire, de demander au Syndic l'inscription de son projet à l'Ordre du Jour de la prochaine Assemblée, afin que celle-ci s'assure de ce que cette « privatisation » est bien conforme aux deux conditions prévues au 1er paragraphe ci-dessus.

Lorsque deux ou plusieurs lots contigus ou superposés seront la propriété d'une même personne, celle-ci aura la possibilité de faire communiquer ces lots, par portes ou escaliers particuliers à créer, sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble et sous réserve des autorisations nécessaires à obtenir (administratives ou autres).

Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

TITRE IV

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

ARTICLE 18 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

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

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

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

CHAPITRE I – MUTATIONS DE PROPRIETE

ARTICLE 19

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

SECTION 1 – COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 20 – DOCUMENTS PUBLIES

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

Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

ARTICLE 21 – DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

ARTICLE 22

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

SECTION 2 – LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

ARTICLE 23 – OBLIGATIONS AUX CHARGES

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat des copropriétaires qui, à la date de la mutation sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes qui deviennent liquides et exigibles après la mutation :

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

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

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

L'ancien copropriétaire ne peut exiger du syndicat des copropriétaires la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provision ; en revanche, l'acte de cession pourra contenir une clause de remboursement par l'acquéreur au vendeur *prorata temporis* des avances et provisions acquittées par le vendeur. Mais toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1997 rappelées dans l'alinéa précédent n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Les sommes restantes disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur le compte du nouveau copropriétaire.

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

Les lots à usage de cave ou de stationnement pourront être cédés indépendamment du lot principal auquel ils étaient initialement rattachés. Cette cession ne pourra se faire qu'au profit d'un copropriétaire du même ensemble immobilier.

ARTICLE 24 – INFORMATION DES PARTIES

En vue de l'information des parties, et, le cas échéant, des créanciers inscrits, le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'Article 19, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

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

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

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

- a) Des avances mentionnées à l'*Article 110* ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'*Article 112* et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

Le syndic tient à jour le carnet d'entretien de l'immeuble. Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa de l'article 33 du Décret du 17 mars 1967.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;
- b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot ;
- c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application du g de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 25 – DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition seront limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation de ces dispositions sera inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

De plus l'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial visé à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 (ledit article 19-1 ajouté par la loi du 21 juillet 1994).

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

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente, d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée sont limités, suivant l'article 20 modifié de la loi du 10 juillet 1965, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien copropriétaire.

SECTION 3 – NOTIFICATION DES MUTATIONS - ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 26 – NOTIFICATION DES MUTATIONS

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur

ou du titulaire de droits et, le cas échéant, du mandataire comme prévu à l'Article 56 dernier alinéa du présent règlement.

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

Le notaire ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans le cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

ARTICLE 27 – ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot, doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France Métropolitaine, ou s'ils le souhaitent leur numéro de télécopie, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'immeuble.

SECTION 4 – MODIFICATION DES LOTS

ARTICLE 28

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, le tout sous réserve du respect des dispositions de l'article L 111-6-1 du code de la Construction et de l'Habitation. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des présents et représentés.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses 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.

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

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

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

- 1°) Au Syndic de la copropriété alors en fonction,
- 2°) Au Notaire détenteur de l'original des présentes ou à 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 des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE II – LOCATION

ARTICLE 29

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location, en indiquant le nom de son locataire.

ARTICLE 30

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 31

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

ARTICLE 32 – CONSTITUTION DE DROITS REELS

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

TITRE V

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I – SYNDICAT

ARTICLE 33

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

Il a qualité pour agir en justice tant en demande qu'en défense, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au *Titre VI Chapitre I.*

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif, l'adoption ou l'abandon de cette forme de gestion appartient à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) et le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ne peuvent plus être assurées par le syndicat, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat.

Le président du tribunal de grande instance peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la république.

Dans de telles circonstances, on se reportera au chapitre sur les copropriétés en difficulté articles 29-1 à 29-4 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 34

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

ARTICLE 35

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967, modifiée.

Le syndicat a pour dénomination :

« Syndicat des Copropriétaires de la ZAC DES CARMES à ORLEANS. »

ARTICLE 36

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

ARTICLE 37

Son siège est à **ORLEANS (Département du Loiret), ZAC DES CARMES - Rue des Carmes.**

CHAPITRE II – ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

SECTION 1 – EPOQUE DES REUNIONS

ARTICLE 38

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date de la première vente à un copropriétaire et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

ARTICLE 39

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

L'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours et sur l'exercice suivant.

ARTICLE 40

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires sur convocation du syndic dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

ARTICLE 41

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

SECTION 2 – CONVOCATIONS

§ 1 – Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

ARTICLE 42

Le syndic convoque l'assemblée générale.

ARTICLE 43

Le Président du conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale, après avoir mis le syndic en demeure de le faire, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

ARTICLE 44

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic, en précisant les questions dont

l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic, ainsi effectuée, reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, 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. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical.

Dans le cas où le conseil syndical ne serait pas pourvu d'un président, tout copropriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure du syndic.

La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges, telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 2 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, modifiant l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

§ 2 – Contenu des convocations - Documents annexes

ARTICLE 45

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

ARTICLE 46

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

I. – Pour la validité de la décision :

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

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

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

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

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

5° Le projet de convention ou la convention, mentionné à l'Article 107 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

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

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2° et 3° alinéa), 14-2 (2° alinéa), 18 (7°

alinéa), 24 (alinéa 2 et 3), 25, 30 (alinéas 1°, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du Tribunal Judiciaire en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

II – Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3° L'avis rendu par le Conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

§ 3 – Ordre du jour

ARTICLE 47

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale.

Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

§ 4 – Délai de convocation – Formes

ARTICLE 48

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par voie électronique sous réserve de l'accord des copropriétaires.

§ 5 – Personnes à convoquer

ARTICLE 49

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

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

En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nuspropriétaire. En cas de pluralité de nuspropriétaires, le mandataire commun est, à

défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que les documents annexés ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, le nom et domicile réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

§ 6 – Fixation du lieu, date et heure de la réunion

ARTICLE 50

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation indique le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou d'une commune de l'agglomération.

§ 7 – Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

ARTICLE 51

L'article 19 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 2020-834 du 02 Juillet 2020 est ci-après rapporté :

« Pour l'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote prévu à ces articles qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote. »

L'article 19-1 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 2020-834 du 02 Juillet 2020 est ci-après rapporté :

« Pour l'application de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires lors du second vote, les dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 ne sont pas applicables aux décisions relevant de la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 de ladite loi. »

SECTION 3 – TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 52

L'assemblée générale se réunit à un endroit situé dans la même commune que l'immeuble, ou dans une commune de l'agglomération, au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE 53

L'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, il sera procédé à un second vote ; en cas d'égalité le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

En aucun cas, le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Toutefois, dans le cas prévu à l'*Article 44* du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de le faire.

ARTICLE 54

Il est formé un bureau composé d'un ou plusieurs scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par un ou plusieurs membres de l'assemblée présents et acceptants qui sont élus par l'assemblée générale dans conditions que le président de séance.

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

ARTICLE 55

Il est tenu une feuille de présence qui constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée. Elle contient les noms et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée et le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des *Articles 59 à 61* du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée, et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de la séance ; toute copie ou extrait certifié conforme pourra être communiqué à tout copropriétaire qui en fera la demande à ses frais.

ARTICLE 56

Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat.

Enfin, le texte rédige plus clairement les interdictions liées au syndic.

Ainsi, ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :

1° - Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin.

2° - Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin.

3° - Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin.

4° - Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

Les mandats seront établis en conformité avec l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par l'ordonnance n° 2019-1101 du 320 octobre 2019 art 6, à savoir :

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat.

Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

ARTICLE 57

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux *Articles 45 et 46* du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

L'Assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

ARTICLE 58

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé à la fin de la séance par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, rédigé conformément à l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms et le nombre de tantièmes qu'ils représentent 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 ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

SECTION 4 – VOIX - MAJORITE

ARTICLE 59

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

ARTICLE 60

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

ARTICLE 61

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires, mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

ARTICLE 62

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

§ 1 – Décisions ordinaires

ARTICLE 63

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est disposé autrement par la loi (conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi n° 2021-1520 du 25 novembre 2021 art. 20).

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

II- Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

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

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;

h) L'autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes ;

i) La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5 ;

j) L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants.

§ 2 – Décisions prises à la majorité absolue des voix

ARTICLE 64

L'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires (conformément à l'article 25 de la loi du

10 juillet 1965 Modifié par la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 art 69 et Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 art 25) les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

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

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

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

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

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

g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;

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

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

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

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

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

ARTICLE 65

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (Article 63 ci-dessus) en procédant immédiatement à un second vote. Ceci conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 art 26.

Article 19 du Décret n°67-223 du 17 Mars 1967 modifié par Décret n°2020-834 du 02 Juillet 2020 Article 21 :

Pour l'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote prévu à ces articles qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote.

§ 3 – Décisions prises exigeant une double majorité

ARTICLE 66

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 Octobre 2019 Art 28) les décisions concernant :

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

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

c) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de

gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

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

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

ARTICLE 67

Par dérogation aux dispositions le dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

§ 4 – Dispositions diverses

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliquent également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de copropriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

ARTICLE 68

Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

- La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 juillet 1965 ;
- L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ;

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application de l'article 25 et 26 de la loi du 10 juillet 65 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de contestation (2 mois).

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées qu'avec le consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 69

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale, une copie du procès-verbal est notifiée, à la diligence du syndic, aux copropriétaires opposants ou défaillants, obligatoirement sous pli recommandé avec demande d'acté de réception ou lettre recommandée électronique.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article 14 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, complété par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994.

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

Le délai prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 cité ci-dessus pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la première présentation de la lettre recommandée au domicile des destinataires des notifications ci-dessus prévues.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution, par le syndic, des travaux décidés par l'assemblée générale, en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois, visé à l'alinéa précédent.

CHAPITRE III – CONSEIL SYNDICAL

SECTION 1 – COMPOSITION

ARTICLE 70

Conformément à l'article 4 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, il pourra être constitué un conseil syndical en vue d'assister le syndic, de contrôler sa gestion et d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic.

ARTICLE 71

Le conseil syndical est composé de trois (3) membres au minimum.

Les membres du conseil syndical sont désignés parmi les copropriétaires, les associés d'une société propriétaire de plusieurs lots qui leur sont attribués en jouissance, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement, habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin. Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint

ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin. Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin. Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables si le syndicat a pris la forme coopérative.

ARTICLE 72

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

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

L'assemblée générale peut, à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, décider la suppression du conseil syndical. La décision de l'instituer à nouveau est prise à la majorité des voix de tous les membres sur première convocation, voire à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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

ARTICLE 73

Les membres du conseil syndical sont nommés pour une durée maximale de trois années. Ils sont rééligibles.

ARTICLE 74

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

ARTICLE 75

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

ARTICLE 76

En cas de cessation définitive des fonctions, soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant, soit de son suppléant, soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le président du tribunal de grande instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 mars 1967 saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic.

ARTICLE 77

Pour l'application des deux articles précédents, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

ARTICLE 78

Le Conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

SECTION 2 – ORGANISATION

ARTICLE 79

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son Président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

ARTICLE 80

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

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés, leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister, ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil, sont payés par le syndicat des copropriétaires par le biais du syndic, sur l'indication du Président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés.

SECTION 3 – ATTRIBUTIONS

ARTICLE 81

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

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

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

Le président du conseil syndical peut, en cas de carence ou d'inaction du syndic et sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat. En l'absence de conseil syndical, cette action peut être engagée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. (Ord. art. 12 / loi du 10.7.65 : art. 15).

ARTICLE 82

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier et la répartition des dépenses, ainsi que les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories des documents mentionnés dans l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est obligatoirement consulté à propos des marchés et contrats qu'il est envisagé de conclure, dès lors qu'ils atteignent un montant supérieur à celui fixé par l'assemblée générale.

En cas de consultation, l'avis du Conseil Syndical doit figurer au procès-verbal visé à l'*Article 85* ci-dessous dont copie est portée à la connaissance du syndic par tout moyen approprié sur l'initiative du Président du Conseil Syndical.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndicat.

En cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal est fixé par décret.

ARTICLE 83

L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, lorsqu'il est composé d'au moins trois membres, le pouvoir de prendre seul des décisions relevant de la majorité simple (majorité de l'article 24). Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité de l'article 25) .

Toutefois, sont exclus de la délégation de pouvoirs les sujets suivants :

- l'approbation des comptes ;
- la détermination du budget prévisionnel ;
- les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires.

L'assemblée générale devra déterminer le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs. La durée de la délégation de pouvoirs ne peut excéder deux ans.

Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Le syndicat des copropriétaires devra souscrire une assurance de responsabilité civile pour chacun des membres du conseil syndical.

En outre, pour l'exercice de la délégation de pouvoirs, les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité de ses membres. En cas d'égalité, la voix du président du conseil syndical est prépondérante.

Enfin, le conseil syndical devra adresser un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires.

ARTICLE 84

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au Syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

SECTION 4 – DELIBERATIONS

ARTICLE 85

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Les membres absents à une réunion du conseil syndical ne peuvent pas donner mandat à un autre membre du conseil syndical pour les représenter.

ARTICLE 86

Lorsque les membres du conseil présents à une réunion ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique pour chacune de ces thèses le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus. En cas d'égalité de voix dans les prises de décision, la voix du président est prépondérante.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

ARTICLE 87

Les procès-verbaux, inscrits sur registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

ARTICLE 88

Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

CHAPITRE IV – SYNDIC

ARTICLE 89

Le syndic sera le représentant du syndicat des copropriétaires dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées générales des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'immeuble et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procèdera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes. Le tout en application du présent règlement, de la loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

SECTION 1 – NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

ARTICLE 90

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Le syndic provisoire nommé par la SEMDO est **DURAND MONTOUCHE à ORLEANS, 19 rue de la République.**

ARTICLE 91

Sur première convocation, le syndic est nommé par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les membres (*Article 64* du présent règlement) ou le cas échéant à la majorité de l'*Article 65* du présent règlement.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété, qui est notamment chargé, dans les délais fixés par ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 du décret du 17 mars 1967, de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic.

ARTICLE 92

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic et sa date de prise d'effet, dans les mêmes conditions de majorité que son élection.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois, cette durée ne peut dépasser une année dans le cas où le syndic ou toute personne avec laquelle il vit en couple ou il est lié (employés...) a participé à la construction de l'immeuble en tant que promoteur ou architecte.

Pendant le temps où la disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année, devra, avant d'entrer en fonction, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées.

S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du syndic. Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les fonctions du syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat pendant la période, excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé, ne pourra être remise en cause. Le syndicat pourra prétendre à une indemnité dans les conditions du droit commun si les actes en question lui ont porté préjudice.

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

ARTICLE 93

Article 18 (VIII) de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 Modifié par la loi n°2021-1104 du 22 Aout 2021 art 171(V) et 63

Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

ARTICLE 94

Article 18 (VIII) de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 Modifié par la loi n°2021-1104 du 22 Aout 2021 art 171(V) et 63

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

ARTICLE 95

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 96

Article 18-2 de la loi du 10 Juillet 1965 Modifié par l'ordonnance n° 2019-101 du 30 Octobre 2019

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque. Il remet, dans le délai d'un mois à compter de la même date, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'alinéa 11 du I de l'article 18, dans un format téléchargeable et imprimable. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

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

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts.

ARTICLE 97

Les conditions de la rémunération du syndic sont fixées dans les mêmes conditions de majorité que son élection.

ARTICLE 98

Lors de sa première désignation, et au moins tous les cinq ans, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions pour un fonds de travaux à l'article 14-2 de la loi Alur.

SECTION 2 – ATTRIBUTIONS

ARTICLE 99 – REGLES GENERALES

Article 18 (I à VII) de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 Modifié par la loi n°2021-1104 du 22 Aout 2021 art 171(V) et 63

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

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et 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 ;
- d'assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires. La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;
- d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
- de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;
- d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
- de proposer, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.

II. Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité

de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ;

- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2-1. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

A l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

III. Le syndic est également chargé :

- de notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions prévues par l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions du IV de cet article ;

- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du " service antenne " numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;

- d'informer les copropriétaires des règles locales en matière de tri des déchets et de l'adresse, des horaires et des modalités d'accès des déchetteries dont dépend la copropriété. Cette information est affichée de manière visible dans les espaces affectés à la dépose des ordures ménagères par les occupants de la copropriété et transmise au moins une fois par an à ces occupants ainsi qu'aux copropriétaires.

- sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, de faire réaliser le contrôle des raccordements de l'immeuble au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales et de tenir à la disposition des copropriétaires qui en font la demande le document établi à l'issue de ce contrôle.

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

V. En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur ad hoc peut être désigné par décision de justice.

VI. Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.

VII. Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes.

Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965, et notamment par les articles 18, 18-1 A, 18-1 et 18-2 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 100 – TRAVAUX URGENTS

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

Par dérogation aux dispositions de l'Article 110 ci-après, il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

ARTICLE 101 – PERSONNEL

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

ARTICLE 102 – LISTE DES COPROPRIETAIRES

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'Article 27 du présent règlement, il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

ARTICLE 103 – ARCHIVES

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1^{er} à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents, relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article.

ARTICLE 104 – COMPTABILITE

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois.

Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

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

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

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses afférentes :

- aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance,
- aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance,
- aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments,
- aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations,
- et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat,
- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

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

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

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.00 €, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

Les dispositions des articles 1 à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

ARTICLE 105 – AVANCES - PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'Article 110 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

ARTICLE 106 – DEPOT DES FONDS

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic non professionnel, toute somme ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous les réserves des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

ARTICLE 107 – CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

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

ARTICLE 108 – ACTIONS EN JUSTICE

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, à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, des mesures conservatoires et des demandes qui relèvent de pouvoirs du Juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

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 parti, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

SECTION 3 – EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

ARTICLE 109

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

L'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

CHAPITRE V – PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

ARTICLE 110 – REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE – GARANTIE

Article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 Modifié par la loi n°2021-1104 du 22 Aout 2021 art 171(V)

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

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

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

II.- Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

ARTICLE 111 – INTERETS DE RETARD

Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

ARTICLE 112 – RECOUVREMENT DES FONDS

A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues au même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre au domicile de son destinataire.

Par dérogation aux dispositions du 2° alinéa de l'article 10, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur sont imputables au seul copropriétaire concerné.

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

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

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

En ce qui concerne plus spécialement les « frais de relance » (lettres de rappel, mises en demeure, transmission du dossier à l'huissier, etc.) au stade du recouvrement amiable des impayés. Le syndic est habilité à réclamer au nom et pour le compte du

syndicat des copropriétaires directement aux copropriétaires débiteurs le paiement à son profit, à titre de pénalités, des frais de relance.

ARTICLE 113 – SURETES

Article 19 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 Modifié par l'Ordonnance n°2019-1101 du 30 Octobre 2019 art 18

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.

Le syndic a qualité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat, en consentir la main levée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

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

Les créances visées à l'alinéa 1er bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2332 1° du code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur les meubles garnissant les lieux appartenant au copropriétaire ainsi que sur les sommes dues par le locataire à son bailleur.

ARTICLE 114 – INDIVISIBILITE – SOLIDARITE

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

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

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera dénombrée.

CHAPITRE VI – ASSURANCES

ARTICLE 115

Le syndicat devra être assuré contre :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage, ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2° Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparation, etc.).

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

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

ARTICLE 116

Le syndic devra souscrire des contrats d'assurance garantissant les divers risques mentionnés aux trois premiers alinéas de l'article ci-dessus.

Les questions relatives aux surprimes seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement de ces primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

ARTICLE 117

Les copropriétaires qui estimeront insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes, mais auront seuls droits à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

ARTICLE 118

Chaque copropriétaire occupant sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot principal, et ses annexes, au moins le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz (s'il y a lieu), des accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Chaque copropriétaire bailleur sera tenu de vérifier annuellement que son locataire est convenablement assuré auprès d'une compagnie notoirement solvable, en ce qui concerne le mobilier contenu dans les locaux loués et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz (s'il y a lieu), des accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

ARTICLE 119

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic à charge par celui-ci d'en effectuer le dépôt en banque sur un compte ouvert au nom du syndicat.

ARTICLE 120

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les

copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

ARTICLE 121 – DISPOSITIONS COMMUNES

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites :

- Soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font éventuellement courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire, même si le destinataire ne réceptionne pas ladite lettre recommandée.

- Soit par télécopie avec récépissé. Le délai qu'elles font éventuellement courir commence à compter du lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

Le domicile du destinataire est le dernier domicile réel ou élu notifié au syndic par chaque copropriétaire, et, lorsqu'il s'agit du syndicat, le siège du syndicat ou le domicile du syndic en exercice.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance comme il a été prévu à l'*Article 108* du présent règlement de copropriété.

TITRE VI – DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I – MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 122

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

ARTICLE 123

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

ARTICLE 124

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

ARTICLE 125

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires à l'exception de ce qui sera dit ci-après à l'Article 126 dudit règlement et sous réserve des dispositions de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 126

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

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

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

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositions sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale, statuant à la même majorité.

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

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

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

- par une assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions,
- par un nouveau vote immédiat, Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 et ce, en application des dispositions de l'article 25-1 de la loi.

CHAPITRE II – ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION 1 – ACTES D'ACQUISITION

ARTICLE 127

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

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le

syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

ARTICLE 128

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

SECTION 2 – ACTES DE DISPOSITION

ARTICLE 129

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

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

ARTICLE 130

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées, savoir :

- par une assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions,
- par un nouveau vote, ou par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, suivant que le premier vote a recueilli ou non le tiers des voix de tous les copropriétaires, et ce, en application des dispositions de l'article 25-1 de la loi.

ARTICLE 131

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

ARTICLE 132

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.

CHAPITRE III – AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

ARTICLE 133

Article 30 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 Modifié par l'Ordonnance n°2019-964 du 18 Septembre 2019 art 35 (VD)

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

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

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

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

Les améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectuées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30, 32 à 37-1 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE IV – RECONSTRUCTION

ARTICLE 134

I) Eléments d'équipement

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement, le syndicat des copropriétaires est tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstitution.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de cet élément d'équipement sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et selon les mêmes règles, aux dépenses des travaux considérés, le tout sous réserve éventuellement des dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

II) Bâtiment

A) Emploi de l'indemnité

En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, l'indemnité à encaisser doit être consacrée à la remise en état des parties sinistrées.

B) Assemblée Générale

1°) Si cette indemnité est insuffisante, les copropriétaires tenus à la contribution aux charges de réfection et de reconstruction des parties sinistrées, en vertu des dispositions du présent règlement, sont réunis en assemblée générale ou spéciale afin de se prononcer sur les modalités de la reconstruction ou, éventuellement, de décider la non reconstruction, ainsi qu'il est dit ci-dessous.

2°) L'assemblée est appelée à se prononcer à la majorité des voix de tous les copropriétaires à qui incombe la charge de la reconstruction même non présents ou représentés.

Chaque copropriétaire y dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses de reconstruction.

3°) Les copropriétaires intéressés, réunis en assemblée ainsi qu'il vient d'être dit, peuvent décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire le bâtiment sinistré.

Toutefois, 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.

C) Reconstruction décidée

1°) Si la reconstruction est décidée, le choix de l'architecte, les études préparatoires, plans, devis, modalités de financement, sont de la compétence des copropriétaires intéressés, réunis en assemblée statuant dans les conditions ci-dessus stipulées.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965 sont applicables.

2°) Les résolutions de l'assemblée ayant décidé la reconstruction sont notifiées par le syndic, dans les huit jours de l'assemblée aux copropriétaires non présents ni représentés et à ceux qui auront voté contre la reconstruction.

A partir de cette notification, les copropriétaires à qui elle aura été faite auront la faculté, dans un délai de deux mois, de présenter un cessionnaire de leur choix qui prendra l'engagement de se conformer aux présentes dispositions et de participer à la reconstruction à leur place.

Cette proposition sera soumise à l'agrément des copropriétaires sinistrés intéressés réunis en assemblée statuant ainsi qu'il est dit au 2°) du B) ci-dessus, les voix du ou des cédants n'étant pas comprises.

Si la proposition est agréée, le cédant est dégagé de toutes obligations dans la reconstruction. Si elle n'est pas agréée, la cession n'en est pas moins valable, mais le cédant est responsable vis-à-vis de ces copropriétaires, du paiement par le cessionnaire, de sa part contributive dans les dépenses de reconstruction.

Faute d'avoir usé, dans le délai qui leur est imparti, de la faculté de présenter un cessionnaire, les copropriétaires opposants ou non présents ni représentés à l'assemblée ayant décidé la reconstruction, sont tenus de céder leurs droits à ceux des copropriétaires qui leur en ferait la demande.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par deux experts nommés sur simple ordonnance par le président du tribunal de grande instance, à la requête de la partie la plus diligente. Les experts ont la faculté de s'adjoindre un troisième expert, qu'ils peuvent choisir librement et qui, à défaut d'accord entre eux, est commis comme ils l'ont été eux-mêmes.

Le prix de cession est payable par tiers, dont un tiers au comptant et le surplus en deux annuités égales, avec intérêts au taux légal en vigueur lors de la cession, exigibles en même temps que chaque fraction du principal.

Les cédants seront exonérés de toute obligation de reconstruction.

D) Reconstruction non décidée

Si la reconstruction n'est pas décidée :

1) En cas de sinistre total, les vestiges et le terrain seront mis en vente suivant les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Des indemnités d'assurances et autres ainsi que le produit de la vente sont répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans la propriété des biens vendus, sous déduction des dettes de la copropriété leur incombant et des frais de vente.

2) En cas de sinistre partiel, les indemnités d'assurances et autres sont réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction en auraient supporté la charge dans la proportion où celle-ci leur aurait incombé, sous déduction des sommes qu'ils pourraient devoir à la copropriété.

Par ailleurs, le syndicat des copropriétaires sera tenu dans le délai de trois mois à partir de la détermination du prix dont il est question ci-après, de racheter les droits dans la copropriété de ceux des copropriétaires dont les lots ne sont pas reconstruits. Seuls les copropriétaires dont les lots ne sont pas sinistrés participeront à la charge de ce rachat.

Le prix d'achat sera déterminé, à défaut d'accord entre les parties à titre d'expert, dans les conditions définies au 2°) du C) ci-dessus.

Il sera versé à chacun des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstruit.

CHAPITRE V – COPROPRIETE EN DIFFICULTE

ARTICLE 135

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu de l'Article 104 du présent règlement, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire provisoire.

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

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

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

ARTICLE 136

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

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

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

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

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

ARTICLE 137

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le juge ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire provisoire.

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

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le juge peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, même si celui-ci n'a été désigné que pour convoquer l'assemblée générale en vue de désigner un syndic, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'Etat dans le département, du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, du procureur de la République ou d'office.

Une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire ainsi que les rapports établis par celui-ci, sont portés à la connaissance des copropriétaires.

Une copie de l'ordonnance de désignation est également adressée par le greffe du tribunal de grande instance au procureur de la République, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble concerné. A leur demande, les rapports établis par l'administrateur provisoire leur sont communiqués par le greffe du tribunal de grande instance.

ARTICLE 138

I. - L'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article 29-1 emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.

Elle interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant à :

- 1° La condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
- 2° La résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

Elle arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant cette décision.

L'ordonnance de désignation emporte également suspension des stipulations contractuelles prévoyant des majorations ou des pénalités de retard ainsi que la résolution de plein droit du contrat.

Le présent I est applicable aux emprunts collectifs conclus par le syndicat des copropriétaires. Si, en application de l'article 26-6, le prêteur bénéficie d'une délégation du syndic l'autorisant à prélever directement auprès de chaque copropriétaire les sommes dues par ce dernier au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires, cette délégation est suspendue par l'ordonnance de désignation.

II. - Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, proroger les suspensions et interdictions prévues au I du présent article jusqu'à trente mois.

III. - Le juge, statuant en la forme des référés, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, prononcer la résiliation d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat.

ARTICLE 139

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

ARTICLE 140

Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables au syndicat des copropriétaires.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PETITES COPROPRIETES

ARTICLE 141

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

ARTICLE 142

Par dérogation aux dispositions de l'article 70, le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical.

ARTICLE 143

Par dérogation à l'article 104, le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

ARTICLE 144

Par dérogation aux dispositions de l'article 34, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'IMMEUBLE par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de

notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le **REQUERANT** ainsi qu'il s'y oblige.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIEES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

Obligation du syndic provisoire

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)

Pèse sur le syndic ou l'administrateur provisoire une obligation de déclaration annuelle des informations détenues dans le Registre National afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés...) dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le nouveau syndic doit effectuer la demande rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI...).

PUBLICITE FONCIERE

Le présent état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1 conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

La contribution de sécurité immobilière de 15 euros (article 881 M du Code général des impôts) est en outre exigible.

Le notaire précise que les servitudes particulières, découlant de la nature des volumes ne sont pas évaluées, celles-ci constituant les dispositions dépendantes de l'état descriptif de division volumétrique dont il s'agit.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante :

dpo.notaires@datavigiprotection.fr.

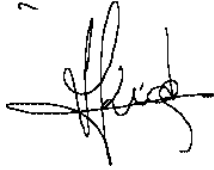
Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Mme KIDA Nadia agissant en qualité de représentant a signé à ORLEANS le 27 septembre 2024	
et le notaire Me BANNERY CECILE a signé à ORLEANS L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT SEPT SEPTEMBRE	