

L'AN DEUX MIL  
Le VINGT QUATRE OCTOBRE

A PARIS 1er, 3 rue de Turbigo

Maître Paul CEYRAC, soussigné, Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Daniel GILLES, Paul CEYRAC, Corinne de BUHREN, Elisabeth MONTES et Jean-Pierre BIGOT, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PARIS 1<sup>er</sup>, 3 rue de Turbigo

A reçu en la forme authentique, le présent acte contenant

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**IDENTIFICATION DU REQUERANT**

La Société dénommée "KAUFMAN & BROAD PROMOTION MAISONS INDIVIDUELLES", Société par actions simplifiée, au capital de 14.742.000 francs ayant son siège social à PARIS 15<sup>e</sup>, 33 avenue Maine Montparnasse, identifiée au SIREN sous le numéro 379.445.679 – RCS PARIS.

Ladite société représentée par :

Monsieur Bernard THIESSON, Directeur Administratif des Programmes,  
demeurant à PARIS 15<sup>e</sup>, 33 avenue du Maine

AGISSANT en sa qualité de mandataire délégué de Monsieur Joël MONRIBOT, demeurant à PARIS 15<sup>e</sup>, 33 avenue du Maine, aux termes des pouvoirs qui lui ont été donnés suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 10 juillet 2000 dont l'original est demeuré annexé à un acte en constatant le dépôt reçu par l'Office Notarial dénommé en tête des présentes le 24 octobre 2000

Dans laquelle procuration Monsieur Joël MONRIBOT a lui-même agi en qualité de Président de ladite Société, avec faculté de substituer, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée, aux termes d'une délibération d'une assemblée générale mixte tenue le 29 mai 2000.

Observation est ici faite que la société KAUFMAN & BROAD PROMOTION MAISONS INDIVIDUELLES était antérieurement une société anonyme, et que, par

délibération du 29 Mai 2000, une assemblée générale mixte de ladite société a décidé la transformation de la société en société par action simplifiée. Cette transformation n'a pas entraîné la création d'un être moral nouveau. La durée, le siège et l'objet de la société n'ont pas été modifiés.

Une copie certifiée conforme de ladite décision ainsi qu'un extrait Kbis de la société ont été déposés aux rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes aux termes d'un acte reçu ce jour, lequel sera publié au premier bureau des hypothèques de NOISY LE SEC avant ou en même temps que les présentes.

La société "KAUFMAN & BROAD PROMOTION MAISONS INDIVIDUELLES" ci-après dénommée "LE COMPARANT" ou "LE REQUERANT".

LEQUEL, préalablement à l'état descriptif de division et règlement de copropriété, objet des présentes, a exposé ce qui suit :

### **EXPOSE**

Le requérant a entrepris la construction d'un ensemble immobilier sis à ROMAINVILLE (Seine Saint Denis) ZAC Jean Lemoine, rue Jean Jaurès.

Cet ensemble immobilier comprend deux tranches, toutes deux en cours d'édification en vertu des autorisations administratives suivantes.

La société KAUFMAN & BROAD PROMOTION MAISONS INDIVIDUELLES a demandé et obtenu un permis de construire pour chacune de ces tranches.

#### **Zone d'Aménagement Concertée Jean Lemoine**

L'immeuble, objet des présentes, se trouve situé à l'intérieur de la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ JEAN LEMOINE.

Par délibération en date du 12 mars 1991, la ville de ROMAINVILLE a créé la ZAC JEAN LEMOINE, sur une partie de son territoire.

L'aménagement a été conféré, à l'origine, à la SNC ZAC JEAN LEMOINE. Cette convention d'aménagement a été résiliée par jugement du tribunal administratif du 8 juillet 1997 frappé d'appel.

Par délibération en date du 17 mars 1992, la ville a approuvé le Plan d'Aménagement de la ZAC modifié aux termes d'une délibération du 28 juin 1994.

Par délibération en date du 13 octobre 1998, la ville de ROMAINVILLE a approuvé notamment la convention de concession relative à l'aménagement de la ZAC Jean Lemoine entre la société dénommée "SIDEC SOCIETE D'INGENIERIE ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUES", par abréviation "SIDEC" et la ville de ROMAINVILLE et a délégué le droit de préemption à la société SIDEC.

Aux termes d'une convention de concession d'aménagement en date du 23 octobre 1998, la ville a confié l'aménagement de la ZAC à la SIDEC.

Par délibération en date du 29 juin 1999, la ville de ROMAINVILLE a décidé la modification de la ZAC JEAN LEMOINE et de son plan d'aménagement de zone, et de charger

la SIDEC de l'étude de cette opération.

Par délibération du 1<sup>er</sup> février 2000, la ville de ROMAINVILLE a approuvé les termes du cahier des charges de cession des terrains de la ZAC Jean Lemoine.

Par délibération du 27 Juin 2000, la Ville de ROMAINVILLE a approuvé le dossier de création réalisation de la ZAC Jean Lemoine comprenant : réduction du périmètre de la ZAC, plan d'aménagement de zone et son règlement, et programme des équipements publics.

Une copie des délibérations, et documents sus-visés est demeurée annexée aux actes de vente par la Société SIDEC à la Société KAUFMAN & BROAD PROMOTION MAISONS INDIVIDUELLES du 25 avril 2000 et du 30 août 2000, ci-après énoncés au paragraphe "Effet Relatif - Origine de propriété".

La cession du terrain d'assiette de l'immeuble objet des présentes a été soumise aux charges et conditions fixées au Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC Jean Lemoine, lequel a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes le **24 octobre 2000**.

Les documents organiques régissant la zone d'aménagement concertée obligent les acquéreurs et locataires des biens et droits immobiliers dépendant de l'immeuble objet des présentes.

La SHON affectée aux terrains de la première tranche de l'ensemble immobilier objet des présentes est de 2.128,15 m<sup>2</sup>, ainsi qu'il résulte du permis de construire.

Celle affectée aux terrains de la deuxième tranche de l'ensemble immobilier est de 2.688,96 m<sup>2</sup> ainsi qu'il résulte du permis de construire.

#### **Permis de construire de la première tranche**

La société KAUFMAN & BROAD PROMOTION MAISONS INDIVIDUELLES, sus-nommée, a obtenu un permis de construire sur le terrain sis à ROMAINVILLE, ZAC Jean Lemoine, rue Jean Jaurès, 23 logements, sous la forme de 18 maisons individuelles et un immeuble collectif de cinq logements.

Ce permis de construire a été délivré par la Mairie de ROMAINVILLE le 18 avril 2000 sous le numéro PC 93063 00B0005 - SHOB autorisée : 3.646,78 m<sup>2</sup> - SHON autorisée : 2.128,15 m<sup>2</sup>.

Ce permis de construire a été affiché tant en Mairie que sur le terrain ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat d'affichage dressé le 21 avril 2000 par Maître Marie-Hélène ALLIRAND, Huissier de Justice aux LILAS (93) 7 rue Georges Pompidou.

Aux termes d'une lettre en date du 26 septembre 2000, Madame le Maire de ROMAINVILLE a déclaré que le permis de construire sus-visé n'a fait l'objet d'aucun recours.

**Permis de construire de la deuxième tranche**

La société KAUFMAN & BROAD PROMOTION MAISONS INDIVIDUELLES, sus-nommée, a obtenu un permis de construire sur le terrain sis à ROMAINVILLE, ZAC Jean Lemoine, rue Jean Jaurès, 27 logements, sous la forme de 27 maisons individuelles.

Ce permis de construire a été délivré par la Mairie de ROMAINVILLE le 8 août 2000 sous le numéro PC 93063 00B0019 - SHOB autorisée : 4.848,41 m<sup>2</sup> - SHON autorisée : 2.688,96 m<sup>2</sup>.

Ce permis de construire a été affiché tant en Mairie que sur le terrain ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat d'affichage dressé le 11 août 2000 par Maître Marie-Hélène ALLIRAND, Huissier de Justice aux LILAS, 7 rue Georges Pompidou,

*Une copie des pièces ci-dessus visées a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes suivant acte reçu par l'un des notaires membre dudit Office Notarial le 24 octobre 2000.*

**REUNION CADASTRALE**

Observation est ici faite que la parcelle cadastrée section AI numéro 375, constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier objet des présentes provient de la réunion de plusieurs parcelles cadastrées section AI numéros, savoir :

**EFFET RELATIF – ORIGINE DE PROPRIETE**

**ORIGINE ANTERIEURE**

**Du chef de la Société SIDEC SOCIETE D'INGENIERIE ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

L'immeuble appartenait à la société dénommée SIDEC SOCIETE D'INGENIERIE ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, savoir :

1) les parcelles cadastrées section AI numéros 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 119, 141, 260, 270, 274, 272, 282, 280, 229, 342, 344, 347, 351, 355, 364, 362, 368, 369, 374 :

De la société dénommée SNC ZAC JEAN LEMOINE, société en nom collectif, ayant son siège social à MONTREUIL SOUS BOIS (Seine Saint Denis) 29 rue du Progrès, numéro SIREN 382 589 471 RCS BOBIGNY,

Suivant procès-verbal d'adjudication en date du 22 juin 1999 dressé par Maître GOUGUENHEIM notaire à PARIS moyennant le prix de 2.530.000 francs.

Ce procès-verbal d'adjudication fait suite à un cahier des charges en vue d'adjudication établi par ladite Maître GOUGUENHEIM en date du 21 juin 1999 sous la condition suspensive de non-surenchère dans un délai de dix jours suivant la vente.

En suite de cette adjudication, et à la date du 26 juillet 1999, Maître GOUGUENHEIM notaire sus-nommé a établi un contrat de non surenchère, constatant notamment que la condition suspensive de non-surenchère dans les dix jours qui ont suivi l'adjudication s'était trouvée réalisée et qu'en conséquence, les biens vendus se sont trouvés définitivement appartenir rétroactivement au jour de l'adjudication à la société SIDEC.

Le paiement du prix et de la provision sur frais (154.000F) soit au total 2.684.000 francs a été constaté et quittancé aux termes d'un acte reçu par ladite Maître GOUGUENHEIM le 31 août 1999.

Ce procès-verbal d'adjudication a fait l'objet de deux actes rectificatifs reçus par Maître GOUGUENHEIM, notaire sus-nommée, le 19 avril 2000.

Le tout a été publié au premier bureau des hypothèques de NOISY LE SEC le 13 juin 2000 volume 2000P numéros 3339 et 3562.

2) – Les parcelles cadastrées section AI numéros 358, 359, 366 :

De la Ville de ROMAINVILLE aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe BERNARD, notaire associé à NOISY LE SEC, le 2 août 2000.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix global de UN MILLION CINQ CENT QUATRE VINGT MILLE CENT SOIXANTE TROIS FRANCS (1.580.163,00 F) TVA incluse, payée savoir :

- à concurrence de un million quatre cent vingt neuf mille cent soixante trois francs (1.429.163,00 F) par compensation avec les sommes versées à titre d'indemnités de dépossession par la SIDEC en sa qualité de tiers payant, aux termes des actes d'adhésion-quittance reçus par Maître Béatrice CRENEAU-JABAUD, notaire associée à NOISY LE SEC, les 16 février 2000, 25 février 2000 et 1<sup>er</sup> décembre 1999.

- et à concurrence de cent cinquante et un mille francs (151.000,00 F) comptant par le biais de la comptabilité de Maître BERNARD, et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte est en cours de publication au premier bureau des hypothèques de NOISY LE SEC.

**L'origine de propriété antérieure figure sur une note demeurée annexée à un**

acte en constatant le dépôt reçu par l'un des notaires membre de la société civile professionnelle dénommée en tête des présentes le 24 octobre 2000.

Les parties dispensent le notaire soussigné de relater aux présentes plus longuement l'origine de propriété et déclare vouloir se référer à ladite note ainsi qu'aux titres de propriété.

CECI EXPOSE, le comparant a établi de la manière suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

## **PREMIERE PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Les plans et documents concernant l'état descriptif de division demeurés annexés aux présentes ont été établis par : *L'Association de Topographes Géomètres et Techniciens d'Etudes, 16 avenue Paul Eluard – BP 237 – 93002 BOBIGNY CEDEX.*

### **PREAMBULE**

I – Le présent état descriptif de division est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67.223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents, aux fins de régir la copropriété des biens immobiliers ci-après désigné.

Il a pour but notamment de déterminer les éléments des biens immobiliers qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés "parties privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires, dénommés "parties communes".

### **ARTICLE I – DESIGNATION GENERALE**

#### **A) - DESIGNATION**

Le présent état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier édifié sur un terrain situé à ROMAINVILLE (Seine Saint Denis) sis Z.A.C. Jean LEMOINE, dont l'ancienne adresse était : rue Jean Jaurès, et les nouvelles adresses postales sont : Allée

Charlie Chaplin, Allée François Truffaut, Allée Jean Cocteau, Allée Georges Meliès, et Allée Louis Malle.

Ce terrain forme une unité foncière cadastrée section AI n° 375, pour une contenance cadastrale totale de 98 ares 17 centiares et une superficie mesurée de 98 ares 24 centiares.

#### B) – SERVITUDE BENEFICIAINT OU GREVANT LA PRESENTE COPROPRIETE

Le terrain d'assiette de la présente copropriété, fonds servant, est grevé d'une servitude de branchement sur son réseau d'assainissement au profit des parcelles riveraines AI n° 117 et 281, fonds dominants.

### ARTICLE 2 – PARTIES PRIVATIVES

#### A) - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui aux termes de l'état descriptif de division ci-après sont compris dans la composition d'un lot et comme tels, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré ou à son utilité exclusive, le tout avec leurs éléments, et sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.

#### B) COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives comprennent notamment à titre énonciatif et non limitatif et seulement s'ils existent :

##### Pour les maisons individuelles

- les fondations, les gros murs de façades et de refend, les murs pignon, mitoyens ou non, le gros œuvre des planchers ;
- les couvertures ;
- toutes les canalisations et réseaux divers, sauf ceux pris en compte par une société concessionnaire et ceux partie commune de la copropriété, les compteurs, sauf s'ils restent propriété des sociétés concessionnaires ;
- tous les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires, affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité de chaque propriétaire des locaux considérés et destinés à son service exclusif.

##### Pour les logements de l'immeuble collectifs

- les carrelages, dalles, moquette, et en général tous revêtements de sol,
- les plafonds ou les faux-plafonds,
- les cloisons intérieures avec leurs portes (sous réserve des cloisons mitoyennes visées au dernier alinéa),

- les portes, les fenêtres, les portes-fenêtres, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privés,
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient, les peintures, papiers peints et revêtements muraux,
- les radiateurs,
- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privé et affectés à son usage exclusif, les appareillages robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privé.

Les séparations entre deux locaux privés, à l'exception du gros œuvre, sont mitoyennes.

### **ARTICLE 3 – PARTIES COMMUNES**

#### **A) DEFINITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES**

Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans le présent état descriptif de division et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous dans les conditions du règlement de copropriété.

#### **B) COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES**

Elles comprennent notamment, et seulement si elles existent :

- la totalité du terrain d'assiette de la présente copropriété
- les clôtures et murs périphériques,
- et en général tous les objets mobiliers, ustensiles et matériels se trouvant pour le besoin de tous les copropriétaires dans ces parties communes, ainsi que tous les droits accessoires de ces parties communes, dans le respect des règles s'appliquant à ce terrain, à savoir :
  - le droit d'édifier de nouveaux bâtiments sur le sol,
  - le droit de surélever les bâtiments à édifier,
  - le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,
  - le droit d'affouiller les parties communes.
- toutes les canalisations et réseaux divers jusqu'aux raccordements individuels, sauf ceux pris en compte par une société concessionnaires, les compteurs, sauf s'ils restent propriété des sociétés concessionnaires,
- les espaces extérieurs communs, tels que les voies et les places de parkings visiteurs,
- les emplacements de poubelles et l'antenne collective,
- tous les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires, sauf ceux situés à l'intérieur d'un local privé et destinés à son service exclusif.

Et d'une façon générale tous ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire, ou à un groupe d'entre eux.

#### C) DEFINITION DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES

Les parties communes particulières sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un groupe de copropriétaires seulement, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot considéré, ainsi qu'il est indiqué dans le présent état descriptif de division et qui sont affectées à l'usage ou l'utilité de ce même groupe de copropriétaires dans les conditions du règlement de copropriété.

#### D) COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE COLLECTIF

Elles comprennent notamment, et seulement si elles existent :

- les fondations, le gros murs de façade et de refend, les murs pignon, mitoyens ou non, le gros-œuvre des planchers à l'exclusion de revêtement du sol et des plafonds, parties privatives,
- les couvertures, y compris les terrasses accessibles ou non,
- les diverses gaines techniques,
- les installations d'éclairage de toutes les parties communes intérieures du bâtiment,
- toutes les canalisations des divers fluides jusqu'au raccordement individuel, sauf celles prises en compte par une société concessionnaire ou celles parties communes générales ; les compteurs, sauf s'ils restent propriété des sociétés concessionnaires.

Et en général tous les objets mobiliers, ustensiles et matériels tel que l'antenne collective, se trouvant pour les besoins de tous les copropriétaires de l'immeuble collectif dans ces parties communes et d'une façon générale tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire.

#### **ARTICLE 4 – DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ensemble immobilier objet des présentes est composé :

- d'un bâtiment collectif élevé sur un rez-de-chaussée et deux étages à usage d'habitation et de stationnement,
- d'un garage accolé au bâtiment collectif, indissociable du lot 1,
- de 45 maisons individuelles accolées élevées sur un rez-de-chaussée et un étage avec la jouissance d'un jardin privatif et d'un emplacement de stationnement,
- de 2 emplacements de stationnement indissociables des lots n° 14 et 49,
- d'un box indissociable du lot n° 49,
- des voiries internes pour véhicules et des passages piétons desservant tous les lots privatifs de l'ensemble immobilier.

- **BATIMENT COLLECTIF**

**Rez-de-chaussée**

Parties communes particulières aux usagers des lots 1 à 5 :

- hall d'entrée, local poubelles, escalier, cage d'escalier, gaines techniques.

Parties privatives : un appartement privatif :

- un appartement de type 2P portant le n° 101 au plan ci-annexé avec la jouissance d'un jardin privatif.

**1<sup>er</sup> étage**

Parties communes particulières aux usagers des lots 1 à 5 :

- Escalier, cage d'escalier, palier, gaines techniques.

Parties privatives : deux appartements privatifs :

- un appartement de type 2P portant le n° 102 au plan ci-annexé
- un appartement de type 3P portant le n° 103 au plan ci-annexé

**2<sup>ème</sup> étage**

Parties communes particulières aux usagers des lots 1 à 5 :

- Escalier, cage d'escalier, palier, gaines techniques.

Parties privatives : deux appartements privatifs :

- un appartement de type 2P portant le n° 104 au plan ci-annexé
- un appartement de type 3P portant le n° 105 au plan ci-annexé

**Au rez-de-chaussée**

Parties privatives : quatre lots privatifs.

- 4 garages objets des lots n° 6 à 9 au plan ci-annexé, avec leurs accès par l'intérieur du bâtiment.

**Local attenant**

- 1 garage privatif objet du lot n° 10 au plan ci-annexé, indissociable du lot n° 1.

Auvent :

Le bâtiment collectif supportera l'accrochage du auvent du lot de copropriété n° 11 (maison numéro 106 au plan ci-annexé).

- **MAISONS INDIVIDUELLES**

**Rez-de-chaussée / 1<sup>er</sup> étage**

Parties privatives : 48 lots privatifs :

- 45 maisons individuelles portant les n° 106 à 123 et 201 à 227 au plan ci-annexé.
- 1 emplacement de stationnement objet du lot n° 56 au plan ci-annexé, indissociable du lot n° 14.
- 1 box objet du lot n° 57 au plan ci-annexé, indissociable du lot n° 49.
- 1 emplacement de stationnement objet du lot n° 58 au plan ci-annexé, indissociable du lot n° 49.

Les différents types de maisons édifiées dans l'ensemble immobilier sont les suivants:

**1. Maison CAMELIA (CEc-CEd-Cee)**

Au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, W.C., placard, garage.

A l'étage : trois chambres, salle de bains avec W.C., dégagement.

**2. Maison AUBEPINE (ABb)**

Au rez-de-chaussée : entrée, salon, salle à manger, cuisine, W.C., rangement, placard.

A l'étage : trois chambres, salle de bains, W.C., dégagement.

**3. Maison CHARMILLE (CAa-Cab)**

Au rez-de-chaussée : entrée, séjour, salon, cuisine, W.C., garage.

A l'étage : trois chambres, salle de bains, W.C., dégagement.

**4. Maison AZALEE (AZb-Azc)**

Au rez-de-chaussée : entrée, séjour, salon, cuisine, W.C., placard, garage

A l'étage : trois chambres, salle de bains, W.C., dégagement.

**5. Maison AZALEE (Azi)**

Au rez-de-chaussée : séjour, salon, cuisine, W.C., rangement, garage

A l'étage : trois chambres, salle de bains, W.C., dégagement.

**6. Maison CHARME (CRa-CRb)**

Au rez-de-chaussée : entrée, salon, salle à manger, cuisine, W.C., placard, garage

A l'étage : quatre chambres, deux salles de bains, W.C., dégagement.

**ARTICLE 5 – DESCRIPTION DES LOTS PRIVATIFS****BATIMENT COLLECTIF**

- REZ-DE-CHAUSSEE

**TABLEAU RECAPITULATIF**

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par décret 59.90 du 7 janvier 1959 portant réforme de la publicité foncière.

- La colonne 1 indiquera le n° du lot.
- La colonne 2 indiquera le n° d'ordre du lot.
- La colonne 3 indiquera le bâtiment où se situe le lot.
- La colonne 4 indiquera le niveau où se situe le lot.
- La colonne 5 indiquera la désignation et éventuellement le type du lot.
- La colonne 6 indiquera la quote-part du lot dans les parties communes générales.
- La colonne 7 indiquera la quote-part du lot dans les charges spéciales aux bâtiments

TABLEAU RECAPITULATIF						
N° de Lot	N° d'ordre	Bâtiment	Etage	Type	Quote-part des parties communes générales	Charges spéciales aux bâtiments
1	101	Unique	R.D.C.	2P	112	1847
2	102	"	1 <sup>er</sup> étage	2P	98	1615
3	103	"	1 <sup>er</sup> étage	3P	119	1969
4	104	"	2 <sup>ème</sup> étage	2P	98	1615
5	105	"	2 <sup>ème</sup> étage	3P	119	1969
6	-	"	R.D.C.	Garage	14	231
7	-	"	"	"	14	234
8	-	"	"	"	16	260
9	-	Unique	R.D.C.	Garage	16	260
						<b>10 000/10 000èmes</b>
10	-	-	R.D.C.	Garage	19	-
11	106	-	R.D.C / 1 <sup>er</sup>	4P	196	-
12	107	-	"	4P	182	-
13	108	-	"	4P	181	-
14	109	-	"	4P	179	-
15	110	-	"	5P	222	-
16	111	-	"	5P	238	-
17	112	-	"	5P	229	-
18	113	-	"	5P	225	-

19	114	-	R.D.C./1 <sup>er</sup>	5P	235	-
20	115	-	"	4P	185	-
21	116	-	"	4P	180	-
22	117	-	"	4P	190	-
23	118	-	"	5P	216	-
14	119	-	"	5P	232	-
25	120	-	"	5P	245	-
26	121	-	"	5P	226	-
27	122	-	"	5P	214	-
28	123	-	"	5P	222	-
29	201	-	"	5P	210	-
30	202	-	"	5P	210	-
31	203	-	"	5P	217	-
32	204	-	"	4P	185	-
33	205	-	"	4P	178	-
34	206	-	"	4P	178	-
35	207	-	"	4P	184	-
36	208	-	"	4P	182	-
37	209	-	"	4P	182	-
38	210	-	"	4P	192	-
39	211	-	"	4P	191	-
40	212	-	"	4P	181	-
41	213	-	"	4P	181	-

42	214	-	R.D.C./1 <sup>er</sup>	4P	182	-
43	215	-	"	6P	235	-
44	216	-	"	6P	232	-
45	217	-	"	5P	212	-
46	218	-	"	5P	223	-
47	219	-	"	6P	236	-
48	220	-	"	6P	231	-
49	221	-	"	4P	211	-
50	222	-	"	5P	213	-
51	223	-	"	5P	213	-
52	224	-	"	6P	237	-
53	225	-	"	6P	234	-
54	226	-	"	5P	213	-
55	227	-	R.D.C / 1 <sup>er</sup>	5P	212	-
56	-	-	R.D.C.	Parking	3	-
57	-	-	"	Box	18	-
58	-	-	R.D.C.	Parking	2	-
					<b>10000/ 10 000èmes</b>	-

**DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE****TITRE I.- DISPOSITIONS GENERALES****ARTICLE 6.- OBJET DU REGLEMENT .-**

Le présent règlement de copropriété est établi aux fins de régir les lots dépendant de l'ensemble immobilier situé à ROMAINVILLE (Seine Saint Denis) ZAC Jean Lemoine, rue Jean Jaurès, plus amplement désigné dans la première partie des présentes, conformément aux dispositions :

- de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par les lois n° 66-1006 du 28 décembre 1966, n° 79-2 du 2 janvier 1979, et n° 85-1470 du 31 décembre 1985.

- et du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de ladite loi, lui-même modifié par les décrets n° 73-748 du 26 Juillet 1973 et n° 86-768 du 9 Juin 1986.

- de la loi n° 94-624 du 21 Juillet 1994 modifiant certaines dispositions du statut de la copropriété des immeubles bâtis,

- du décret n° 95-162 du 15 Février 1995 portant règlement d'administration publique pour l'application de ladite loi.

Etant précisé que dans les présentes, chaque fois qu'il sera fait référence à la loi du 10 Juillet 1965 et au décret du 17 Mars 1967, les textes cités sous ces seules dates devront s'entendre comme étant ceux résultant à la fois de la rédaction d'origine et de ses modificatifs.

Il a pour objet notamment :

a) De déterminer les parties de l'ensemble immobilier qui :

- *D'une part, seront affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites "parties privatives"*

- *D'autre part, serviront à l'usage collectif de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux, dites "parties communes"*.

b) De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété exclusive et privative, que sur celles qui seront communes.

c) De définir les charges individuelles, d'établir la classification des charges communes et leur répartition entre les lots, dans chacune de leurs catégories ; d'en arrêter les modalités de règlement ;

d) D'organiser tout ce qui doit concourir au service et à la sauvegarde de l'ensemble immobilier et de mettre en place toutes dispositions utiles en cas de sinistres et de destruction totale ou partielle ;

e) De récapituler toutes les charges et servitudes grevant l'ensemble immobilier ou lui profitant, telles qu'elles résultent notamment des actes susvisés, en l'exposé qui précède.

f) Et d'organiser l'administration de la copropriété.

Tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement de copropriété restera régi par le droit commun, à défaut de décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions prévues à l'article 24 ci-après.

#### **ARTICLE 7. - ENTREE EN VIGUEUR - APPLICATION - MODIFICATION - COMMUNICATION - PORTEE DU REGLEMENT**

Le présent règlement entrera en vigueur dès la coexistence d'au moins deux copropriétaires différents, par suite de la première cession d'un lot par le requérant qui a institué le présent règlement, lequel deviendra de ce fait, lui-même copropriétaire pour le rester jusqu'à ce qu'il ait cédé le dernier lot à vendre ;

A partir de ce moment, le présent règlement s'imposera dans toutes ses dispositions et sans aucune réserve à tous les propriétaires d'une fraction quelconque de la copropriété en ce compris le requérant tant qu'il demeurera propriétaire d'un ou plusieurs lots, et à tous leurs ayants-cause successifs, quels qu'ils soient.

Il en sera de même de ses modifications éventuelles.

A cet égard il est précisé que le présent règlement peut être modifié par les assemblées générales des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 24 ci-après, et dans les conditions de vote prévues par la loi, ceci, sous réserve, le cas échéant, de toutes autorisations administratives nécessaires.

Il sera fait mention du présent règlement et des modifications qui pourraient y être apportées dans tous les actes ou contrats déclaratifs et translatifs de propriété, d'usufruit, de nue-propriété ou de jouissance concernant les lots de copropriété.

A cet égard il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article 3, 3ème alinéa de la loi n 86-1290 du 23 décembre 1986, tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière :

"Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges".

Les copropriétaires et leurs ayants-cause seront tenus à l'exécution du présent règlement et de ses modificatifs éventuels sous peine de dommages- intérêts un mois après mise en demeure restée infructueuse, de faire cesser toute contravention à la présente clause, et sans préjudice de toutes autres sanctions résultant des textes visés aux présentes.

Les stipulations du présent règlement relatives aux obligations des copropriétaires constituent des servitudes réciproques à la charge et au profit des parties d'immeuble qui leur appartiendront respectivement. Elles subsisteront à perpétuité, sauf causes légales ou conventionnelles d'extension ou de modification.

## **TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

### **ARTICLE 8 - REGLE GENERALE**

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot. Il use et jouit de ces parties privatives et des parties communes :

- sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ou occupants, ni à la destination, à la solidité, à la salubrité, à l'harmonie générale de l'immeuble, ni à la sécurité dans l'immeuble;

- et à charge, pour lui, de se conformer aux prescriptions du présent règlement de copropriété, aux prescriptions légales, réglementaires ou administratives de droit commun.

### ***SECTION I.- PARTIES PRIVATIVES -***

#### **ARTICLE 9 .- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

##### **a) Occupation**

Les maisons et appartements ne pourront être affectés qu'à l'habitation bourgeoise d'un seule famille par logement.

Toutefois, l'exercice des professions libérales es autorisée sous les conditions suivantes :

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement,
- l'activité exercée ne devra en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou associés qui ne pourra excéder cinq personnes.

La location en meublé d'appartements ou maisons entières est autorisée.

En revanche, la transformation des appartements ou maisons en chambres meublées, destinées à être louées à des personnes distinctes, est interdite.

#### b) Bruits

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

En conséquence, ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit, ni travail qui soit de nature à gêner leurs voisins.

Les livraisons de marchandises doivent se faire avec le minimum de bruit et de gêne pour les occupants.

Toutes installations de postes de télévision, radiodiffusion et autres appareils phoniques devront être faites, et lesdits appareils utilisés, de telle manière qu'aucun bruit ne puisse être entendu au dehors des locaux où ils se trouvent.

Il en sera de même pour l'utilisation de tout instrument de musique.

L'emploi des avertisseurs d'automobile est interdit, sauf pour prévenir d'un danger.

Dans l'ensemble du périmètre de la copropriété, il est interdit de faire tourner les moteurs à l'arrêt autrement que pour les besoins des départs et des arrivés.

En outre, aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des moteurs silencieux pour appareils ménagers et à condition que ceux-ci, si nécessaire, soient munis d'un dispositif antiparasite.

L'utilisation des tondeuses à moteur n'est autorisée, sauf réglementation plus restrictive que de jour, et uniquement de 9 heures à 18 heures, sauf le dimanche où cette utilisation ne sera tolérée que de 10 heures à 13 heures.

#### c) Animaux

Les occupants ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Les chiens et chats sont tolérés. Les chiens ne devront en aucun cas errer dans les parties communes.

Tout dégât ou dégradation que des animaux pourraient faire sera à la charge de leur possesseur.

d) Eau - Ventilation mécanique contrôlée

Toute modification de l'installation de desserte en eau doit être soumise à l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, même si ces installations constituent des parties privatives.

Il en est de même pour toute modification des installations de ventilation mécanique contrôlée.

e) Utilisation des fenêtres, balcons, jardins et terrasses

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons.

Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres, balcons et terrasses, sans être fixés. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

f) Harmonie de l'ensemble immobilier

Les constructions doivent être tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les persiennes et portes seront toujours soigneusement entretenues et les peintures refaites au moins tous les trois ans en règle générale, mais plus ou moins souvent si cela apparaît nécessaire, dans les teintes d'origine.

Le ravalement des murs devra être effectué au moins tous les dix ans et plus souvent si cela apparaît nécessaire. Il est interdit de repeindre les maisons d'une couleur différente de la couleur d'origine.

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

Il est précisé que chaque propriétaire devra éventuellement tenir compte des servitudes concernant la protection d'installation de télécommunication.

g) Antenne

L'ensemble immobilier étant desservi par un réseau de télédistribution depuis une antenne collective, l'installation d'antennes extérieures est interdite.

Les antennes paraboliques seront autorisées dans la mesure où le signal demandé ne peut être assuré réseau, à condition qu'elle soient implantées dans la partie arrière des

jardins, au sol et dissimulées par des plantations, sous réserve de l'autorisation d'installation par le Syndic, après délibération en Assemblée Générale.

Par ailleurs, le propriétaire prendra l'engagement de démonter son installation dans la mesure où le signal viendrait à être assuré par le réseau câblé.

#### h) Enseignes

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des maisons ou de l'immeuble collectif est strictement interdite.

Toutefois, par dérogation aux dispositions qui précèdent les occupants des locaux à usage libéral pourront apposer une plaque professionnelle sur la porte d'entrée de leur maison ou de l'immeuble collectif. Les plaques devront être d'un modèle uniforme, agréé par le syndic.

De même, la pose de panneaux destinés à informer le public de la mise en vente ou location de locaux par leurs propriétaires est autorisée, à condition que le modèle et l'emplacement soient agréés par le Syndic.

*Toutefois, le requérant aux présentes ou la personne qu'elle se sera substituée à cet effet aura toujours le droit d'utiliser jusqu'à la vente du dernier lot de copropriété et quelle que soit la durée de la campagne de vente, sans pour autant être tenu au paiement d'un loyer ou d'une quelconque redevance, à installer, maintenir un panneau publicitaire destiné à ladite commercialisation; ce panneau pourra être mis en place soit sur les parties privatives à vendre, soit sur des bâtis spéciaux implantés sur les espaces communs.*

#### i) Réparations - Accès des ouvriers

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui deviendraient nécessaires aux "parties communes" quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux, notamment pour accéder aux terrasses et jardins.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants-droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des dispositions de l'article 24 ci-après et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant de travaux décidés dans les conditions prévues par l'article 24 ci-après et par les articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

#### j) Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son logement à une personne résidant effectivement dans la même ville, dont l'adresse devra être portée à la connaissance du syndic, ou chez ce dernier s'il l'accepte, et qui sera autorisée à pénétrer dans les locaux durant cette absence, pour parer aux cas urgents.

#### k) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

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

#### l) Ramonage

Le ramonage sera fait conformément aux règlements en vigueur, aux frais de chaque copropriétaire, le cas échéant.

#### m) Surcharge des planchers

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

Celle-ci sera précisée par l'Architecte de l'immeuble, à première demande de chaque copropriétaire.

#### n) Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement ou de sa maison. En cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte concepteur de l'immeuble, ou son successeur, ou de l'architecte désigné par la collectivité, dont les honoraires seront à sa charge sous réserve des dispositions de l'article 10 ci-après. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux

o) Bureau de vente

Tant que l'auteur du présent règlement de copropriété, qui destine l'ensemble immobilier à la vente par fraction n'aura pas vendu tous les lots de copropriété, il est autorisé à installer un bureau de vente et/ou un ou plusieurs appartements ou maisons témoins dans les lots non encore vendus sans que ceux-ci puissent être considéré comme des locaux commerciaux et sans que les copropriétaires puissent s'y opposer et réclamer des indemnités, ou charges supérieures à celles indiquées dans l'état descriptif de division.

p) garages et parkings

Les garages, boxes et parkings ne pourront servir qu'au stationnement des automobiles.

Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

q) Ventouses de chaudière gaz

Le chauffage et la production d'eau chaude des maisons sont assurés par des chaudières alimentées au gaz naturel qui comportent des "ventouses" en façade ou pignon des maisons, ventouses qui assurent l'alimentation en air de la chaudière et l'évacuation des gaz brûlés.

Pour les maisons implantées en limite de propriété, le lot voisin supportera le surplomb de ces ouvrages, et son propriétaire ou occupant devra laisser libre accès pour leur entretien et leur réparation, dans les mêmes conditions que le droit de tour d'échelle ci-après énoncé.

r) Tour d'échelle

Chaque propriétaire dont les constructions se trouveraient implantées en limite séparative d'un autre fond bénéficiera du droit de tour d'échelle sur ce fond pour permettre le ravalement et d'une manière générale la réparation de son bâtiment.

Ce droit qui s'exercera sur une bande de terrain de deux mètres maximum de large autour de son bâtiment, est gratuit, et ne peut être exercé que pendant la durée nécessaire à la réalisation des travaux. Les lieux devront être remis en l'état, dans les plus brefs délais, aux frais bien entendu du bénéficiaire de ce droit.

D'une manière générale, les propriétaires des lots devront supporter gratuitement les servitudes de toute nature pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'implantation du volume et de la configuration des maisons et constructions autorisées par le permis de construire et d'une manière générale les servitudes qui pourraient en découler résultant des plans ci-annexés, tels que :

- distances, prospects, jours, vues...
- débords de toits et égout des toits,
- débords de fondation,
- tour d'échelle.

#### s) Jardins privés

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins privés devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

Plus particulièrement il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privés aucun grill, barbecue, ou installation similaire fixe.

#### t) Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge, notamment aux fenêtres, dans les jardins et voies d'accès au garage. Toutefois, l'usage d'un séchoir mobile à l'exclusion de tout autre, sera toléré dans la partie arrière du jardin et sous la condition expresse que ce séchoir soit entreposé dans la maison après usage.

L'installation d'un séchoir extérieur permanent est formellement interdite.

Les portes de garages devront être fermées après chaque usage.

#### u) Clôtures

Un plan annexé au présent acte indique l'emplacement et l'emplacement des clôtures réalisées par le requérant, ainsi que la nature et l'emplacement de celles que les propriétaires sont autorisés à édifier sur les parties prévues à cet effet ; L'édification de toute autre clôture, de quelque nature que ce soit, étant rigoureusement interdite.

Les clôtures qui peuvent être édifiées par chacun des copropriétaires entre les lots, seront de grillage plastifié vert de 1,20 mètre de hauteur maximum, sur poteaux métalliques auquel devront être adjointes de simples haies végétales dont les essences pourront être différentes mais qui ne devront jamais dépasser 1,80 mètres de hauteur maximum.

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté à la limite séparative des deux lots, mais uniquement dans la partie définie ci-dessus, d'une clôture en grillage plastifié vert encadré de deux haies situées sur l'un et l'autre des fonds.

Si un seul propriétaire désire installer, à ses frais, dans la partie autorisée, une clôture en grillage plastifié vert, il devra le faire sur son propre fonds en ayant soin de doubler d'une haie ce grillage dont la hauteur ne devra jamais dépasser celle des haies visées ci-dessus, sans pouvoir être situé sur les thalwegs prévus pour l'écoulement des eaux.

Ces haies devront être taillées régulièrement, quatre fois par an, aux époques d'usage.

v) Coffrets de façade (pour les maisons)

Il est rappelé que les parties privatives situées à l'avant des maisons, sont grevées d'une servitude de non clôture et que, par ailleurs, le libre accès aux coffrets E.D.F. et G.D.F. encastrés en façade doit être maintenu en permanence.

Au cas où ce libre accès ne serait plus assuré, EDF-GDF pourra procéder d'office au déplacement du ou des coffrets jusqu'en limite de la voirie.

Les frais correspondants seront supportés par le propriétaire contrevenant.

**ARTICLE 10 - TRAVAUX ET MODIFICATIONS CONCERNANT LES PARTIES PRIVATIVES**

**1. Réglementation applicable**

Tous travaux et modifications concernant les parties privatives ne pourront être réalisés

- que dans les limites fixées par les lois et règlements ;
- qu'en conformité avec la réglementation relative au financement de la construction et de l'acquisition de locaux à usage principal d'habitation ;
- qu'après obtention de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires à cet effet ;
- et que dans le respect de toutes les obligations pouvant en découler.

En tout état de cause, lesdits propriétaires seront, à cet égard, seuls responsables des travaux et modifications qu'ils auront réalisés dans leurs parties privatives.

**2. Travaux et modifications autorisées**

Sous les réserves ci-dessus, et sans préjudice des dispositions des paragraphes 3 et 4 ci-après, il pourra notamment être procédé aux modifications et travaux modificatifs suivants, après que le syndic en ait été avisé par les copropriétaires intéressés :

a) Distribution intérieure

Tout copropriétaire pourra, sous son entière responsabilité, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, à condition qu'il n'en résulte aucune modification de la quote-part des parties communes et de celle des charges de toute nature afférentes au lot considéré.

b) Subdivision d'un lot en vue d'une aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions de lots

Tout copropriétaire pourra également diviser son lot en plusieurs lots en vue de

procéder à l'aliénation séparée d'un ou plusieurs de ces lots et pourra, en conséquence, répartir entre ces nouveaux lots la quote-part des parties communes et celle des charges de toute nature afférentes au lot initial, à la condition que le total de chacune de ces quotes-parts reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11, deuxième alinéa, de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24 de ladite loi, et ce, pour autant que la subdivision opérée ne requiert aucune des autres conditions de vote fixées par la loi en matière de modification de répartition des charges.

c) Détachements - rattachements - réunions de lots

Sous les mêmes conditions, les copropriétaires pourront librement entre eux détacher un ou plusieurs lots ainsi issus de la subdivision de leur lot initial et en faire le rattachement à d'autres lots, que ceux-ci soient eux-mêmes issus ou non de la subdivision d'un lot initial.

Ils peuvent de même procéder entre eux à toute réunion de lots entiers d'origine, tels que ceux-ci résultent de l'état descriptif de division qui précède.

Toute réunion de plusieurs lots ne pourra avoir lieu que si les lots à réunir sont contigus horizontalement ou verticalement.

**3. Modification de l'Etat Descriptif de Division consécutive à une modification de lot**

Toutes les modifications de lots visées au paragraphe 2.b et 2.c ci-dessus devront faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division qui précède.

Les frais en découlant seront à la charge du copropriétaire qui est à l'origine de ces modifications.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des fractions du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts. Il attribuera également à chacun de ces nouveaux lots une fraction de la quote-part des parties communes afférente au lot initial dont ils proviennent, étant entendu que le total de ces fractions devra demeurer égal au montant de cette quote-part globale.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, et pour autant qu'une telle réunion soit susceptible d'être publiée au fichier immobilier, l'acte modificatif qui pourrait être établi pour constater la réunion de lots attribuerait à ce dernier un nouveau numéro ainsi que la somme des quotes-parts de parties communes respectivement afférentes à chacun des lots à réunir.

**4. Modification affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier**

Sauf application des règles édictées expressément dans le présent règlement de copropriété en ce qui concerne l'aménagement, l'installation ou la modification de certains éléments de façade et autres de moindre importance, tous travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier ne peuvent être effectués qu'avec l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En aucun cas les travaux exécutés ne doivent être susceptibles de nuire à la destination, à la solidité, à l'étanchéité ou à l'isolation phonique des constructions existantes, et celui qui en est l'auteur doit prendre, sous sa responsabilité, toutes mesures nécessaires à cet effet. Il sera responsable de tous affaissements, dégradations et autres désordres qui se produiraient par suite de ces travaux.

Lorsque ces travaux, tant intérieurs qu'extérieurs, présentent une certaine importance, le copropriétaire qui projette de les réaliser doit en aviser préalablement le syndic de la copropriété, lequel pourra exiger :

- que lesdits travaux soient exécutés par des entreprises qualifiées et éventuellement soumis à la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire concerné ;

- et qu'il lui soit justifié, préalablement à l'exécution des travaux, de la qualification des entreprises et de la situation régulière de celles-ci, du copropriétaire concerné et, le cas échéant, de l'architecte, en matière d'assurance de responsabilité civile, de responsabilité décennale et de dommages à l'ouvrage, en regard des travaux à exécuter.

#### **ARTICLE 11 - MUTATIONS DE PROPRIETE - CONSTITUTION DE DROIT REEL - LOCATION.**

Chaque copropriétaire peut aliéner comme bon lui semble les parties divisées qu'il possède dans l'immeuble et la quote-part correspondantes dans la propriété indivise qu'il possède des parties communes.

##### **A - Mention de prise de connaissance**

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution, sur ces derniers, d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu, préalablement, connaissance du présent règlement, de l'état descriptif de division qui précède, ainsi que, le cas échéant, des actes qui les ont modifiés, et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

En conséquence, le présent règlement de copropriété, l'état descriptif de division et, le cas échéant, les actes qui les auront modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposeront de plein droit à l'acquéreur ou au titulaire du droit, du seul fait de

cette mention dans l'acte de transfert de propriété ou de constitution de droit réel.

### **B - Dispositions générales**

Le copropriétaire désirant céder les locaux lui appartenant, ou le notaire chargé d'établir l'acte de vente, doit, afin de permettre l'établissement de son compte de charges, aviser le syndic de la copropriété, dans le délai d'au moins un mois avant la mutation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant la date de vente, les nom et adresse du bénéficiaire de cette mutation, ainsi que, si cela n'est déjà fait, les nom et adresse du notaire chargé d'établir l'acte.

Le syndic doit alors lui délivrer un certificat ayant moins d'un mois de date par rapport à celle de la vente, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Ce certificat doit, préalablement à la mutation, être présenté par le vendeur au notaire chargé d'établir l'acte de vente, dans le cas où le syndic ne l'a pas adressé directement à ce dernier.

En tout état de cause, que ce certificat soit ou non produit, le cessionnaire est tenu, de son côté, de notifier au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les quinze jours de sa résiliation, la mutation qui a été opérée à son profit avec l'indication de l'entrée en jouissance.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cette notification, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds représentant le prix de vente, 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 éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert, amiable ou judiciaire, de tout ou partie du prix, ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai, ou auquel aucune notification du transfert de propriété n'aura été faite par le cédant ou le cessionnaire.

### **C - Dispositions particulières**

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.

Toutefois, indépendamment de ces dispositions, il est stipulé ce qui suit :

1 ) Le syndic doit adresser, avant l'établissement de l'acte de transfert de propriété ou de constitution de droit réel, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des

parties, indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes:

- a) *Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :*
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
  - dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale des copropriétaires mais non encore exécutée.

b) *Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision*

**2 )** Le nouveau propriétaire est tenu pour sa quote-part, vis-à-vis du syndicat, au paiement de toutes sommes mises en recouvrement à partir du jour de la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement de prestations ou de travaux :

- soit décidés par l'assemblée générale antérieurement à la mutation, mais non encore exécutés au jour de celle-ci;
- soit engagés ou exécutés antérieurement à la mutation.

**3 )** L'ancien propriétaire est tenu pour sa quote-part, vis-à-vis du syndicat, du versement de toutes sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation., fût-ce pour le financement de travaux futurs.

**4 )** Les mutations entre vifs rendent immédiatement exigible le paiement des annuités restant dues en principal, intérêts, frais et accessoires, dans le cadre de la participation différée aux dépenses entraînées par l'exécution de travaux d'amélioration.

Le cessionnaire est, en toute hypothèse, tenu solidairement avec le cédant de la quote-part de ce dernier dans la dette, et obligé au paiement de cette quote-part en principal, intérêts, frais et accessoires, nonobstant toutes conventions contraires intervenues entre eux à ce sujet.

**5 )** Il en est de même au cas où le syndicat des copropriétaires a, pour les besoins de l'entretien, des réparations, ou de la conservation des choses communes, contracté un emprunt quelconque non échu ni amorti au jour de la mutation.

**6 )** d'une manière générale, nonobstant ce qui est dit au premier alinéa du 3 ci-dessus, et quelles que soient les dispositions de l'acte de vente, le syndic peut toujours, en raison de l'existence d'une solidarité entre le vendeur et l'acquéreur, recouvrer sur ce dernier les créances qu'il avait sur le premier, à quelque titre que ce soit.

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

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

#### **D - Autres notifications**

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 doit être notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par la personne qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution. Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit, et, le cas échéant, du mandataire commun ou autre représentant prévu à l'article 24 ci-après concernant les assemblées générales des copropriétaires.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire, par une lettre du notaire chargé du règlement de la succession, et lui faire connaître les nom, prénoms et domicile réel ou élu de la personne qu'ils auront désignée pour les représenter. En cas de cessation d'indivision, le syndic devra en être informé, dans le mois de cet événement, par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile réel ou élu du nouvel ayant-droit, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

#### **E - Location**

Tout copropriétaire peut louer les locaux lui appartenant sous réserve de l'observation des dispositions du présent règlement, relativement aux droits et obligations des occupants, notamment quant à l'occupation des locaux à usage principal d'habitation et aux règles d'usage et de jouissance en général.

Les baux ou engagements de toute nature consentis par les copropriétaires doivent comporter l'obligation pour les locataires de se conformer en cette matière à toutes les prescriptions concernant l'ensemble immobilier et de s'engager à exécuter toutes les clauses et conditions du règlement de copropriété s'imposant aux occupants à quelque titre que ce soit, ainsi que les décisions de l'assemblée des copropriétaires, en ce qu'elles peuvent concerner lesdits occupants. Aux termes de ces baux ou engagements, les locataires devront expressément reconnaître avoir pris connaissance de ces prescriptions et des dispositions du présent règlement de copropriété, ainsi que des décisions déjà prises par l'assemblée des copropriétaires.

En aucun cas, le copropriétaire bailleur n'est exonéré de ses propres obligations.

Au cas où, sur un point quelconque, le présent règlement ne serait pas observé par un

locataire, le propriétaire sera tenu, à première réquisition du syndic, de mettre le locataire en demeure de cesser ces manquements, et, en tout état de cause, restera garant et responsable des dommages causés par celui-ci.

Le syndic doit, dans un délai de quinze jours de l'acte, être informé de toute location.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire bénéficient du privilège prévu par l'article 2102-1 du Code Civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, en cas de location meublée et, dans le cas inverse, sur les loyers dus par le locataire.

Il est en outre rappelé ce qui suit, ainsi qu'il résulte de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 visée à l'article 2 ci-dessus.

*(article 3) : lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.*

Il est également rappelé que le copropriétaire bailleur d'un local d'habitation dans lequel est installé le siège provisoire d'une entreprise, en application des dispositions de la loi n° 84-1149 du 21 décembre 1984 modifiant l'ordonnance n° 58-1352 du 27 décembre 1958, est tenu à certaines obligations d'information vis-à-vis du syndic, telles qu'elles sont définies à l'article 3 de la Loi du 23 Décembre 1986, sous peine de toute action en justice aux fins de s'entendre condamner, le cas échéant sous astreinte, à se conformer aux clauses des présentes, et à tous dommages et intérêts qu'il appartiendra au Juge de fixer.

## **SECTION II - PARTIES COMMUNES**

### **ARTICLE 12 - USAGE DES PARTIES COMMUNES**

#### **1. Règle générale**

Chaque copropriétaire, pour la jouissance des locaux qui lui appartiennent divisément, comme chaque occupant, peut user librement des parties communes, suivant leur destination, sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires ou occupants, et, notamment, sous réserve de respecter les interdictions et obligations stipulées aux paragraphes 1. a) à e) ci-après.

Le sol des voies de desserte et des trottoirs ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit, chaque copropriétaire ou usager aura droit

de passage pour lui, ses visiteurs et ses préposés.

Les jardins individuels attenants aux maisons sont réservés à l'usage privatif des propriétaires de ces maisons, à charge pour eux de respecter l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, de ne pas modifier la destination de ces jardins et de se conformer aux dispositions édictées pour leur jouissance.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit de son fait, de celui de son locataire, des personnes résidant avec eux, de leur personnel ou de leurs visiteurs. Plus généralement, il sera personnellement tenu pour responsable de toute infraction commise à raison de l'exercice de son droit de propriété privatif en contravention des dispositions du présent article, quelqu'en soit l'auteur.

## 2. Interdictions diverses

Il est interdit, en particulier :

a ) D'encombrer toute partie commune de la copropriété, bâtie ou non bâtie, ouvert à la circulation, de même que tout autre espace libre; d'y laisser séjourner ou entreposer quoi que ce soit; et d'une manière ou d'une autre, d'entraver le libre accès à toute partie commune ou privée;

b ) de faire aucun travail domestique ou autre dans les parties communes ;

c ) d'introduire dans l'ensemble immobilier aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante ;

d ) de laisser divaguer les animaux dans les parties communes de la copropriété, étant rappelé qu'en tout état de cause, il devra être fait en sorte que leur présence ne donne lieu à aucune réclamation, et que tout dégât ou dégradation que ces animaux pourraient faire sera à la charge de leur possesseur ;

e ) Sauf pour l'information du public de la mise en vente ou location d'un local, de faire de la publicité sur la façade du bâtiment collectif ou des maisons individuelles ou dans quelque partie commune que ce soit de la copropriété sans l'autorisation du syndic ou, à défaut, de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## 3. Obligations diverses

D'une manière générale, les copropriétaires ou occupants devront respecter toutes les

servitudes qui grèvent ou pourront grever l'immeuble.

Les propriétaires ou occupants des maisons devront assurer le nettoyage des trottoirs et caniveaux se trouvant au droit de leur lot. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour permettre un passage facile des piétons sur leur trottoir.

#### 4. Locaux communs dans le bâtiment collectif

L'usage de ces locaux est réservé aux copropriétaires ou occupants du bâtiment ainsi qu'aux personnes résidant avec eux, aux personnes à leur service et, momentanément, à leurs visiteurs.

Il ne peut en être fait d'autre usage que celui auquel ils sont affectés.

En particulier, ils ne peuvent être utilisés comme dépôts de matériel ou de mobilier usagés et, de manière générale, de tout objet de rebut, objet dangereux, matière malodorante, insalubre ou inflammable.

Il est expressément interdit d'encombrer l'entrée de l'immeuble collectif, ainsi que ses vestibules, escaliers, paliers, couloirs, dégagements, coursives et, d'une manière générale, toutes les parties communes.

Toutefois, chaque copropriétaire ou occupant pourra déposer un tapis-brosse devant sa porte palière ;

Il ne pourra y être fait aucun travaux domestiques ou autres, et, en particulier, toutes opérations d'entretien, de réparation, de lavage, de vidange, de quelque matériel ou mobilier que ce soit, y sont formellement interdites.

#### 5. Dispositions diverses

##### a) *Vols - cambriolages*

Chaque copropriétaire renonce, par son adhésion aux présentes dispositions, à exercer un recours contre le syndicat des copropriétaires pour le cas de vol commis en ses locaux privés.

Semblable renonciation doit être exigée par le bailleur de son locataire, à défaut de quoi il devra supporter les conséquences de tous recours qui pourraient être exercés par ce dernier.

##### b) *Interruption dans le fonctionnement des services communs*

En cas d'arrêt dans le fonctionnement d'un service commun quel qu'il soit, et quelle qu'en soit la cause, les copropriétaires ou occupants ne pourront élever aucune réclamation. Toutefois, au cas où le syndic ne prendrait pas immédiatement toutes dispositions nécessaires pour remédier aussitôt à cet état de chose, il appartiendra au conseil syndical de convoquer l'assemblée générale à cet effet et de prendre toute mesure provisoire de gestion en attendant la réunion de celle-ci.

*c) Ramassage des ordures – poubelles*

Le ramassage des ordures ménagères se fera suivant les dispositions en vigueur sur la commune.

Quatre aires poubelles sont prévues :

- en pignon du lot 19 (maison numéro 114): à l'usage des lots 11 à 19 (maisons numéros 106 à 114).
- A l'angle du lot 34 : à l'usage des lots 35 à 42 (maisons numéros 207 à 214).
- En pignon du lot numéro 46 (maison numéro 218) : à l'usage des lots 47 à 55 (maisons numéros 219 à 227);
- A l'angle du lot 22 (maison 117) : à l'usage des lots 23 à 28 (maisons numérotées 118 à 123 ).

### **ARTICLE 13 - TRAVAUX ET MODIFICATIONS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES**

Les choses classées dans les parties communes sont entretenues, réparées et modifiées par la collectivité des copropriétaires et à ses frais, au titre des charges communes, telles que celles-ci sont définies et réparties entre les copropriétaires.

Le pouvoir de décision appartient, selon les cas, soit à l'assemblée des copropriétaires, soit au syndic de la copropriété. Dans tous les cas la charge d'exécution appartient à ce dernier.

Il est toutefois précisé que les travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 ne pourront, sauf en cas d'urgence, être entrepris avant l'expiration du délai de contestation des décisions de l'assemblée.

Dans la mesure où il ne s'agit pas de travaux visés à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de souffrir, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien et de réparation des choses communes et, si besoin est, de livrer l'accès de leurs locaux privatifs, sans aucune indemnité, aux architectes, entrepreneurs, ouvriers et autres personnes chargés de conduire ou d'exécuter ces travaux. Il demeure cependant bien entendu qu'au cas où ceux-ci entraînent une détérioration de ces locaux privatifs, les lieux doivent, à la charge de la collectivité, être remis en état tels qu'ils étaient avant les travaux et sans délai.

S'agissant, au contraire, des travaux visés à l'article 9 de la loi, dont l'exécution ouvre droit, le cas échéant, à l'indemnisation des copropriétaires auxquels ces travaux auront porté préjudice, ainsi qu'il est précisé à l'article 9. i) du présent règlement ; il est ici purement et simplement fait renvoi à cet article 9. i).

**SECTION III - DISPOSITIONS COMMUNES****ARTICLE 14 - SANCTIONS**

Sans préjudice de toutes actions en justice pouvant être exercées par le syndicat à l'encontre d'un copropriétaire défaillant dans l'une quelconque de ses obligations telles qu'elles résultent du présent titre, le syndic, sur proposition du conseil syndical pourra réclamer, au titre de dommages et intérêts forfaitaires au profit de la collectivité des copropriétaires, des sommes qui seront déterminées annuellement par l'Assemblée annuelle d'approbation des comptes, pour sanctionner les infractions aux dispositions du présent règlement relatives à l'hygiène, à la sécurité, à la tranquillité et à la bonne tenue de l'immeuble, sous réserve, en outre, du remboursement des frais occasionnés par la remise en ordre des détériorations qui auraient pu être effectuées.

TITRE III – CHARGES
---------------------

**ARTICLE 15 - DISTINCTION ENTRE CHARGES INDIVIDUELLES ET CHARGES COMMUNES**

Les charges incombant aux copropriétaires sont dites :

- individuelles, en tant qu'elles se rapportent exclusivement aux dépenses dont le lot de copropriété est seul l'auteur ; sous réserve des particularités énoncées à l'article 11 ci-après ;
- et communes, dans tous les autres cas.

**ARTICLE 16 - CHARGES INDIVIDUELLES**

**1 )** Chacun des copropriétaires est tenu de pourvoir à ses frais exclusifs à l'entretien, aux réparations et, le cas échéant, au remplacement de tout ce qui constitue sa propriété privée, telle que celle-ci est comprise dans son lot de copropriété désigné dans l'état descriptif de division qui précède.

Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à tout mur mitoyen, ainsi qu'il est dit à l'article 17-II-A) ci-après.

**2 )** Chacun des copropriétaires acquitte personnellement :

- les impôts, taxes et contributions à recouvrer par voie de rôles émis à son nom du fait de son droit de propriété ;
- les primes de toutes les assurances personnelles par lui contractées en raison des choses qui sont sa propriété ainsi que, le cas échéant, les surprimes pouvant être appliquées par les assureurs de la collectivité par suite de l'exercice, dans certaines parties privatives,

d'activités génératrices d'une aggravation du risque collectif assuré.

- ses consommations d'électricité et éventuellement d'eau , telles qu'elles sont mesurées par les compteurs individuels.

- les dépenses individuelles de chauffage et éventuellement d'eau froide et chaude.

**3 )** Tout copropriétaire qui, par son fait ou celui des occupants de ses locaux privés, de ses visiteurs ou de son personnel aggraverait d'une façon quelconque les charges communes, aura seul à supporter le surcoût correspondant.

Il en sera ainsi en particulier de tous dégâts ou dégradation causés aux parties communes, notamment par les animaux, ou par suite d'un dépassement des limites de poids déterminées comme il est dit au Titre II ci-avant et, d'une manière générale, par suite de l'inobservation, sur un point quelconque, des prescriptions édictées audit titre II.

A cet égard, il est tout particulièrement rappelé qu'en cas de fuites d'eau consécutives au mauvais fonctionnement de la robinetterie privée et des chasses des cabinets d'aisance, le propriétaire du local où elles se produiraient devra réparer les dégâts et rembourser à la collectivité le supplément correspondant de dépense d'eau, évalué forfaitairement par le Syndic et, en cas de difficulté quelconque, à dire d'expert dont les frais seront à la charge du copropriétaire concerné.

Concernant l'immeuble collectif, en cas de dommages, fissures, fuites, infiltrations etc, provenant de leur fait direct ou indirect, et des aménagements, plantations ou installations quelconques qu'ils y auront fait effectuer, ou qu'y auront fait effectuer leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, les propriétaires des balcons, terrasses accessibles ou titulaires d'un droit de jouissance exclusive à usage privatif devront supporter tous les frais de remise en état se révélant nécessaires.

**4 )** Tous travaux ou modifications des parties privatives ou à usage privatif seront à la charge exclusive du titulaire du droit de propriété.

Il en sera de même lorsque ces travaux ou modifications affecteront des parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

En tout état de cause, le maître d'ouvrage de ces travaux, tant intérieurs qu'extérieurs, aura la charge de la réparation de tout désordre dont ils pourraient être la cause et, le cas échéant, celles des honoraires de l'architecte ou tout autre maître d'oeuvre à la surveillance duquel leur exécution pourra être soumise.

**5 )** Il est en outre rappelé que constituent des charges individuelles, notamment la pose des plaques des professions libérales et autres domiciliations, soit autorisées dans les conditions définies aux présentes, soit de droit, par application de la législation relative à la

domiciliation des entreprises.

## **ARTICLE 17 - CLASSIFICATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES**

Les dispositions du présent article ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges
- et pour chacune de ces catégories, de fixer :
  - les lots entre lesquels elles devront être réparties,
  - la quotité que devra en supporter chacun des lots.

Les charges communes comprennent, d'une manière générale, les dépenses qui sont acquittées par le syndicat des copropriétaires, tant pour le compte des parties communes que des parties privées (autres que les dépenses aux titres des charges individuelles visées à l'article 16).

Il y a lieu de distinguer :

- les charges communes générales à tous les lots.
- les charges communes spéciales à tout ou partie des lots.

### **I – CHARGES GENERALES**

#### **1) Définition :**

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes du présent règlement, c'est-à-dire, notamment :

1°/ Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes définies à l'article 3 du présent acte ;

2°/ Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, du conseil syndical et les honoraires de son syndic ;

3°/ Les salaires des préposés du syndicat, avec leurs avantages en nature, et toutes autres rémunérations dues aux personnes et entreprises chargées de l'entretien des parties communes ainsi que du fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement commun mis à la disposition des copropriétaires de l'ensemble immobilier ;

4°/ Le coût des fournitures diverses pour ces services et éléments d'équipement ;

5°/ Les primes afférentes aux assurances contractées par le syndicat contre les risques d'accidents ou de dommages causés du fait de la présence ou de l'usage des parties communes, services collectifs et éléments d'équipement commun, ou du fait des préposés du syndicat ;

6°/ Les frais d'entretien, de réparation et de réfection :

- des voies de circulation à l'intérieur de l'ensemble immobilier, y compris les allées, passages et dégagements,
- des éléments d'équipement commun ;
- des parcs de stationnement ;
- des espaces verts et espaces libres, à l'exclusion des jardins attenants aux maisons individuelles dont les charges incombent aux propriétaires des maisons.

7°/ Les frais d'éclairage et de consommation d'eau des parties communes ;

8°/ Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toutes les canalisations, à l'exclusion des canalisations particulières ;

9°/ Les frais de chauffage, d'éclairage et de consommation d'eau des locaux à usage commun.

Et, d'une manière générale, toutes autres dépenses exposées pour la conservation et l'entretien des installations, services collectifs et éléments d'équipement commun énumérés ci-dessus.

## 2) Répartition

Les charges communes générales ci-dessus énoncées seront réparties entre tous les copropriétaires des lots constituant l'ensemble immobilier au prorata des quotes-parts des parties communes générales attachées à chaque lot.

## **II – CHARGES SPECIALES**

### **A/ Charges afférentes aux murs mitoyens des maisons jumelées**

En ce qui concerne les maisons individuelles jumelées, les charges afférentes aux murs mitoyens seront partagées par moitié entre les copropriétaires desdites maisons mitoyennes sauf, cependant, l'entretien et les menues réparations à faire à ces murs dans la partie se trouvant à l'intérieur d'un local, qui resteront à la charge exclusive du propriétaire de ce local.

### **B / Charges afférentes à l'immeuble collectif**

#### 1) Définition

Les charges particulières à l'immeuble collectif comprennent :

- a) les frais d'entretien, de réparations, de réfection et de reconstruction relatifs :
  - aux éléments porteurs du bâtiment, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les

éléments horizontaux participant à la structure du bâtiment.

- Aux éléments extérieurs des façades,
  - Aux balcons et terrasses, même s'ils sont l'objet d'un droit d'usage exclusif, sous réserve du nettoyage et de l'entretien courant du revêtement desdits balcons et terrasses restant à la charge du copropriétaire qui en a la jouissance, de même que la réparation des dégradations occasionnés par ledit copropriétaire.
  - Des halls d'entrée, escalier, dégagements et circulations particuliers au bâtiment.
  - Du local poubelles, et autres locaux qui seraient affectés au service particulier du bâtiment.
- b) Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement :
- des appareils installations et branchements particuliers au bâtiment.
  - Des antennes collectives de radio et de télévision et de leurs câbles de distribution.
  - Aux canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers au bâtiment collectif, à l'exception des parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci, et sauf les installations et canalisations du chauffage collectif et de l'eau chaude jusqu'à et compris leurs branchements au réseaux généraux du bâtiment.
- c) la location, la pose et l'entretien de compteurs d'électricité, d'eau, etc, particulier au bâtiment.
- d) Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures, garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif.
- e) Les primes d'assurances spéciales au bâtiment collectif.
- f) les frais de chauffage et d'eau chaude.

Et généralement les frais d'entretien, de réparations, de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature et des locaux affectés spécialement à l'usage et à l'utilité des propriétaires des appartements et locaux situés dans le bâtiment collectif, ne

faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présente règlement.

## 2) Répartition

Les charges spéciales afférentes au bâtiment collectif seront réparties entre les copropriétaires des lots compris dans le bâtiment collectif au prorata de la quote-part des parties communes spéciales attachées à chacun de ces lots dans l'état descriptif de division.

## **C / Charges afférentes à l'antenne collective de télévision**

Les charges afférentes à l'antenne collective de télévision seront réparties entre tous les copropriétaires de locaux à usage d'habitation qui supporteront lesdites charges à hauteur de un / cinquantième (1/50<sup>ème</sup>) par lot constitué d'un logement d'habitation.

## **D / Charges afférentes à l'auvent reliant les lots 17 et 18**

Le auvent reliant les deux lots 17 et 18, correspondant aux maisons numérotées 112 et 113 au plan ci-annexé, construit en continuité, sera entretenu par les deux propriétaires des lots concernés.

## **ARTICLE 18 - REGLEMENT DES CHARGES. PROVISIONS. GARANTIES**

Le règlement des charges communes est fait entre les mains du syndic selon les modalités fixées par celui-ci.

### 1 ) Exigibilité des charges

a) en ce qui concerne le premier acquéreur d'un lot, les charges sont dues du jour indiqué dans chaque acte portant transfert de propriété du vendeur à chacun de ses acquéreurs.

b) en cas de vente ultérieure, les charges sont dues par l'acquéreur du jour de la mutation.

### 2 ) Avance de trésorerie

Le Syndic est mis en possession d'une avance de Trésorerie permanente constituant un fonds de roulement qui est alimenté par chacun des copropriétaires au moyen d'une somme, versée lors de son entrée en jouissance, dont le montant est proportionnel à la quote-part des parties communes comprises dans son lot.

Cette avance de trésorerie pourra toujours être reconstituée et ajustée par la suite, par décision de l'assemblée générale annuelle, sur proposition du syndic.

### 3 ) Provisions

Sur proposition du syndic, l'assemblée générale annuelle décide du mode de paiement

des charges : si celui-ci est fait par voie d'appels de fonds trimestriels sur décomptes de frais réels, il n'y a pas lieu à versement de provision. Si, au contraire, le calcul des charges est établi en fonction du budget prévisionnel annuel, il donne lieu à la constitution d'une provision trimestrielle qui ne peut excéder le quart de ce budget et qui doit faire l'objet d'une régularisation annuelle.

De même que pour l'avance de trésorerie visée ci-avant, cette provision doit être répartie entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts de parties communes respectives.

Pour le financement des dépenses exceptionnelles ayant trait à des travaux d'amélioration, d'addition de locaux privatifs, de surélévation ou de reconstruction, le syndic peut, en outre, réclamer le versement de provisions spéciales dont le montant, la répartition entre les copropriétaires et les modalités de règlement sont fixés par l'assemblée générale qui a pris la décision de faire exécuter ces travaux.

En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à sauvegarde de l'ensemble immobilier, demander le versement d'une provision de ces travaux sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

#### 4 ) Placement des fonds

Il appartient à l'assemblée générale de décider, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis, qu'il s'agisse de l'avance de trésorerie ou de provisions.

#### 5 ) Décompte et paiement des charges

Nonobstant ce qui est dit au 3) ci-dessus quant à la possibilité d'appels de fonds trimestriels sur décomptes de frais réels, les comptes de frais et dépenses sont arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant comme il est dit à l'article 24 ci-après.

Un relevé par catégorie de charges en est adressé quarante jours au moins à l'avance par le syndic à chaque copropriétaire et celui-ci doit, dans la huitaine de l'approbation des comptes, se libérer des sommes dont il peut être débiteur.

Dans ce relevé, sont mis à part, par catégorie de charges, les frais à faire rembourser par les locataires selon la législation applicable.

A défaut de paiement, à la date de leur exigibilité, des provisions ou des charges réelles dues par un copropriétaire, ces sommes portent intérêt au profit du syndicat des copropriétaires, sans préjudice des sanctions prévues au paragraphe 6 suivant.

Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile tel qu'il résulte de l'article 1 de la loi n

75-619 du 11 juillet 1975, est payable à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant et courra à compter de la date d'effet de la mise en recouvrement des provisions ou des charges réelles.

Toutefois, en cas d'exigibilité des provisions ou des charges réelles après l'approbation des comptes, les dispositions de l'alinéa précédent ne peuvent recevoir application qu'à défaut de recours en annulation, par un ou plusieurs copropriétaires opposants ou défaillants, de la décision d'approbation des comptes de l'exercice par l'assemblée générale annuelle, et ce, pendant le délai de deux mois, prévu par la loi, à compter de la notification de ladite décision qui leur est faite par le syndic.

#### 6 ) Garanties

Conformément à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, 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 ladite loi.

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

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

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

Les créances visées au premier alinéa ci-dessus bénéficient en outre du privilège prévu par l'article 2102-1 du Code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, en cas de location meublée, et, dans le cas inverse, sur les loyers dus par le locataire.

Indépendamment de ces garanties particulières offertes par le statut de la copropriété pour le recouvrement des sommes dues, le syndicat peut, en outre, intenter toutes actions en justice : procédure de droit commun, procédures de référé-provision, de saisie-arrêt, d'injonction de payer, cette dernière procédure étant d'ailleurs elle-même prévue par l'article 60 du décret du 17 mars 1967.

Tous les frais exposés dans ce cas sont à la charge du copropriétaire défaillant.

#### 7 ) Absence d'occupation - Non usage de services collectifs ou d'éléments

### d'équipement commun.

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti est due même en l'absence de toute occupation ou en cas de non-usage de services collectifs ou d'éléments d'équipement commun.

#### 8 ) Abandon

Aucun copropriétaire ne peut se décharger de sa contribution aux charges communes ou l'amoinédrir par abandon, aux autres, de ses droits de copropriété sur les parties communes ou certaines d'entre elles.

#### 9 ) Indivisibilité - Solidarité

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

Dans le cas où un local quelconque viendrait à appartenir à des indivisaires, ceux-ci seraient tenus solidairement et sans divisibilité à l'acquittement de toutes les charges afférentes à leur local et à l'exécution du présent règlement.

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

En tout état de cause, qu'il s'agisse d'indivision ou d'usufruit, les appels de provisions ou de charges seront valablement adressés, savoir :

- au mandataire commun ou autre représentant s'il en a été désigné un ;
- et, à défaut :
  - . en cas d'usufruit : à l'usufruitier seul ;
  - . en cas d'indivision résultant d'une succession : au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

#### 10 ) Cession

Le copropriétaire désirant céder les locaux lui appartenant doit se conformer aux dispositions du présent article et de l'article 11 ci-dessus.

TITRE IV – ASSURANCES
-----------------------

**ARTICLE 19 - ASSURANCES****1. Assurances à la charge du syndicat des copropriétaires**

Le syndicat sera assuré contre les risques dont il est civilement responsable au titre des parties communes, services collectifs et éléments d'équipement qu'il administre en vertu du présent règlement de copropriété, à savoir :

1°/ L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les propriétaires des maisons individuelles, leurs locataires ou occupants) ;

2°/ Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants ;

3°/ La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et les éléments d'équipement commun de l'ensemble immobilier relevant de la gestion du syndicat (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction).

Il est précisé que les propriétaires des maisons individuelles, les membres de leur famille et leur personnel, doivent être considérés comme tiers pour l'application des dispositions qui précèdent.

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

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, qui décidera notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic, en exécution des décisions prises.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales de l'ensemble immobilier seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désignés par l'assemblée générale du syndicat, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités afférentes au sinistre de parties communes ou d'éléments d'équipement commun seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction des éléments ou parties sinistrés. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée en

application des dispositions du présent règlement, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

## 2. Assurance des maisons individuelles

Chaque copropriétaire de maison individuelle aura à sa charge d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale le bâtiment lui appartenant contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres propriétaires et des voisins.

## TITRE V – SERVITUDES

### **ARTICLE 20 - SERVITUDES**

D'une manière générale, les copropriétaires doivent respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'ensemble immobilier telles qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux, des actes ou autres conventions passées, soit par toute personne dont les requérants ont acquis les biens et droits immobiliers constituant l'assiette foncière de la copropriété.

## TITRE VI – ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

### **ARTICLE 21 - CONSTITUTION D'UN SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### *1 ) Constitution - dénomination*

Dès qu'auront eu lieu la cession d'au moins un lot et l'achèvement de l'immeuble, un syndicat des copropriétaires sera constitué en vertu du présent règlement, de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application du 17 mars 1967.

Il aura pour dénomination :

**" SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DES HAUTS DE ROMAINVILLE " .**

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de

ladite loi.

## 2 ) Durée - Siège

Il durera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

Son siège est établi à ROMAINVILLE (Seine Saint Denis).

## 3 ) Objet

Le syndicat a la personnalité morale. Il a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes dans le cadre de la loi et du décret précités, et du présent règlement.

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

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

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic, soit par les soins d'un huissier, soit au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes, ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef, à la condition qu'ils aient été décidés par l'assemblée générale des copropriétaires aux majorités de vote requises à cet effet, telles qu'elles sont définies à l'article 24 ci-après.

Sous la même condition que ci-dessus, 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, ainsi que les aliéner. Il ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui.

Les sommes représentant le prix des parties communes cédées par le syndicat sont réparties conformément à l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965.

## 4 ) Représentation

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires. Leur exécution est confiée à un syndic placé sous le contrôle d'un conseil syndical comme il est dit ci-après.

A défaut de nomination par l'assemblée générale des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le syndic est désigné par ordonnance du président du tribunal de grande instance, sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires ou d'un ou plusieurs membres du Conseil syndical.

Dans tous les autres cas 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.

Dans les deux cas ci-dessus, qui sont plus amplement développés aux articles 46 et 47 du décret du 17 Mars 1967 :

- l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé, par le syndic ou l'administrateur provisoire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au président du tribunal de grande instance dans les quinze jours de cette notification.

- la personne désignée par le président du tribunal est notamment chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

- les fonctions de cette personne cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

## **ARTICLE 22 - LE SYNDIC**

### **1 ) Désignation ou ratification, renouvellement, révocation**

La désignation du syndic, la durée de son mandat, son renouvellement, la révocation par l'assemblée générale sont prononcés à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 24.5.b) des présentes). Il en est de même pour la ratification, par la première assemblée générale, de la désignation d'un syndic provisoire, ce dernier étant nommé pour une durée expirant à la première Assemblée suivant l'Assemblée constitutive et au maximum pour un délai d'un an. Il lui est également conféré un mandat de gestion pendant cette durée.

## 2 ) Rémunération

Les conditions de la rémunération du syndic, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat, sont fixées par l'assemblée générale, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## 3 ) Attributions

Le syndic est chargé, sous le contrôle du conseil syndical prévu à l'article 23 ci-après :

- d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement et des délibérations de l'assemblée générale ;

- d'administrer l'ensemble immobilier, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde, à charge pour lui, dans ce dernier cas, d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement une assemblée générale;

- d'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir la comptabilité du syndicat ; étant précisé que, si le syndic gère plusieurs syndicats, cette comptabilité doit être séparée de celle des autres syndicats de manière à faire apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat ;

- de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Le syndic dispose d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'assemblée générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit ; toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans tous les cas visés par la Loi, ainsi que pour la publication des modifications qui peuvent être apportées à l'état descriptif de division qui précède ou au présent règlement, sans que soit nécessaire l'intervention des copropriétaires.

Toutefois, le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

D'une manière générale, le syndic est investi, en dehors des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, des droits et obligations qui résultent des dispositions des articles 31 et suivants du décret du 17 mars 1967.

#### 4 ) Obligations d'information

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

#### 5 ) Empêchement - carence

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

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, il appartient au conseil syndical de convoquer l'assemblée générale et de prendre toute mesure provisoire de gestion en attendant la réunion de celle-ci.

#### 6 ) Désignation d'un syndic provisoire et ratification de cette désignation

La société "LBA LA BOETIE ADMINISTRATION " dont le siège est à PARIS (75014), 46 rue de la Tombissoire, exercera à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement et jusqu'à la première assemblée devant se tenir dans l'année qui suivra l'entrée en vigueur du présent règlement conformément à l'article 17 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, où il sera procédé à la nomination du Syndic.

#### 7 ) Changement de syndic

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

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

En cas de carence de l'ancien syndic et après mise en demeure effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, adressée à celui ci et restée infructueuse pendant un délai de huit jours, le syndic nouvellement désigné ou le Président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant en référé, d'ordonner sous astreintes la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux précédents alinéas ainsi que le versement des intérêts dûs à compter du jour de la mise en demeure.

## **ARTICLE 23 - LE CONSEIL SYNDICAL**

### **1) rôle du Conseil Syndical :**

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

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

Elle peut à la même majorité, lui confier d'autres missions ou délégations, dans les conditions prévues à l'article 25-a) de la loi du 10 Juillet 1965 et à l'article 21 du décret du 17 Mars 1967.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier peuvent, à sa demande, et après qu'il en ait donné avis au syndic, prendre connaissance et copie au Bureau de celui ci, ou au lieu arrêté en accord avec lui, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

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

syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale annuelle un rapport sur son activité et les avis qu'il a donnés au syndic.

En particulier il doit rendre son avis sur les opérations pour lesquelles sa consultation est obligatoire, en application des dispositions du deuxième alinéa du présent paragraphe. Cet avis fait obligatoirement partie intégrante des documents visés au troisième alinéa du c) du 2 de l'article 24 ci-après, qui lors de la convocation de l'assemblée générale annuelle, sont notifiés aux copropriétaires ou à leurs représentants avec l'ordre du jour de celle ci.

Au cas où le syndic est opposé à suivre les avis qui lui ont été donnés par le conseil syndical, il doit convoquer l'assemblée générale à l'effet de statuer sur le différend.

## 2 ) Composition du conseil syndical - Désignation de ses membres.-

Le conseil syndical est composé de 3 à 5 membres désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. 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.

Sauf s'il s'agit d'un syndicat coopératif, le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.

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

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le Président du Tribunal de Grande Instance, sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires désigne par ordonnance les membres du conseil syndical, avec l'acceptation des intéressés ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs

fonctions, lesquelles cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'assemblée générale. Cette ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé par le syndic, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au Président du Tribunal de Grande Instance dans les quinze jours de cette notification.

### 3 ) Règles de fonctionnement .-

Hormis le cas susvisé de désignation par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, c'est l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires qui, en désignant les membres du conseil syndical, fixe la durée de leur mandat, laquelle ne peut excéder trois années renouvelables. Ils sont donc rééligibles sur nouvelle décision de l'assemblée générale qui, dans les mêmes conditions de vote, fixe de nouveau la durée de leur mandat dans la limite indiquée ci-dessus.

Leurs fonctions sont gratuites. Ils peuvent être révoqués à tout moment, par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué s'il ne reste plus qu'un membre.

Le conseil syndical élit parmi ses membres un président dont les fonctions ne donnent pas lieu à rémunération. Il se réunit à la demande du Président au moins une fois par semestre. Il peut être, en outre, réuni à tout instant à la demande de deux au moins de ses membres ou à celle du syndic.

Les convocations sont faites par tout moyen au moins une semaine avant la réunion, avec l'ordre du jour de celle-ci.

Les délibérations du conseil syndical sont prises à la simple majorité à condition que la moitié au moins des membres soient présents ou représentés. Toutefois, un membre ne peut se faire représenter que par un autre membre, et chaque mandataire ne peut détenir plus d'un mandat. Chaque membre dispose d'une voix.

En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les règles de fonctionnement présentement établies peuvent toujours être modifiées ou complétées, dans les conditions de majorité prévues à l'article 25 de la loi du 10 Juillet

1965, par l'assemblée générale qui désigne les membres du conseil syndical.

## **ARTICLE 24.- LES ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES**

### **1 ) Composition des assemblées – Présence et représentation des copropriétaires**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, à raison d'un seul représentant par lot ou groupe de lots possédés par la même personne.

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la ou les questions inscrites à l'ordre du jour de la réunion ne concernent que les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments, tel dans les cas visés aux articles 27, 28, 35 alinéa 2 et 38 de la loi du 10 Juillet 1965, l'assemblée est dite "spéciale" et se compose exclusivement de tous les propriétaires de ces lots, dans les mêmes conditions de représentation énoncées dans le présent acte.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci doivent déléguer celle d'entre elles qui est habilitée à les représenter.

D'une manière générale, lorsque cette indivision résulte d'un acte authentique régulièrement notifié par le notaire au syndic et que les indivisaires pour quelque raison que ce soit, ne lui désignent pas le mandataire commun, à qui les convocations doivent être adressées, cette désignation pourra être prononcée par le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Toutefois en cas d'indivision résultant d'une succession, faite par les indivisaires de la faire connaître au syndic et de lui désigner leur représentant, les convocations sont valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

Lorsqu'un lot appartient en commun à deux époux, la convocation leur est valablement faite à tous deux.

Dans le cas inverse la convocation est faite à celui des deux époux qui est seul propriétaire du lot. Dans tous les cas, ils peuvent ou doivent se faire représenter suivant les règles applicables à leur régime matrimonial, telles qu'elles résultent du Code Civil, Livre III, Titre V nouveau ou ancien, selon qu'ils sont ou non soumis aux dispositions de la loi n° 65-570 du 13 Juillet 1965 portant réforme des régimes matrimoniaux et de tout texte subséquent.

L'usufruitier et le nu-propriétaire doivent également se faire représenter par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. A défaut d'entente et de saisine du tribunal de grande instance par l'un d'entre eux, à l'effet de faire prononcer par voie de référé la désignation judiciaire d'un mandataire commun, les convocations sont valablement

adressées à l'usufruitier seul pour qu'il agisse tant pour lui même que comme représentant le nu-proprétaire.

Les copropriétaires mineurs, incapables ou interdits sont représentés par leur représentant légal.

Les copropriétaires ou leurs représentants empêchés peuvent se faire représenter par un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat, auquel ils donnent un mandat régulier.

Cependant :

- le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent recevoir mandat ;
- chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas cinq pour cent des voix du syndicat.
- aucun pouvoir ne peut être remis, sans comporter le nom du mandataire, au syndic ou à toute autre personne qui a convoqué l'assemblée ; ces derniers sont tenus de retourner immédiatement à l'expéditeur et à ses frais, tout pouvoir qui ne serait pas conforme à cette prescription.

Les pouvoirs sont annexés à la feuille de présence après avoir été vérifiés par le bureau de séance.

## **2 ) Convocation**

### **a) Epoque**

Il est rappelé que, quelles que soient leur périodicité et la nature des questions inscrites à l'ordre du jour, les assemblées générales ne peuvent être qualifiées ni d'ordinaires ni d'extraordinaires.

Il est tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

En tout état de cause, la convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La demande qui est notifiée au syndic précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Il appartient dans tous les cas, au syndic de convoquer l'assemblée. Toutefois, dans le cas prévu au précédent alinéa, et faute par le syndic de déférer à la demande de convocation, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans le même cas, si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés, et que la

demande de convocation émane d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, ou si, devant la carence du syndic, le président dudit conseil ne procède pas lui-même à la convocation de l'assemblée dans les conditions indiquées à l'alinéa précédent, le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. Il est précisé, toutefois, qu'une mise en demeure doit avoir été faite au syndic et, le cas échéant au président du conseil syndical, et être restée infructueuse, pendant plus de huit jours, préalablement à l'assignation, à peine d'irrecevabilité.

L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant au président du conseil syndical.

Lorsqu'en application des dispositions ci-dessus, l'assemblée est convoquée: soit par le président du conseil syndical, soit par un copropriétaire ou par un mandataire de justice, la convocation est notifiée au syndic.

Il appartient au syndic ou à l'administrateur provisoire de la copropriété désigné par ordonnance du président du tribunal de grande instance de convoquer l'assemblée dans le délai éventuellement fixé par l'ordonnance en vue de la désignation d'un syndic.

#### b) Forme et délai des convocations

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

En outre elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application des dispositions du présent règlement et de la Loi.

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

Toutefois ce délai peut être réduit à huit jours dans le cas visé au dernier alinéa du b) du 5 ci-après.

#### c) Ordre du jour

En règle générale et sauf les cas exceptionnels visés soit par le règlement soit par la Loi, c'est le syndic qui, après consultation du conseil syndical arrête l'ordre du jour de l'assemblée.

Dans les six jours de la convocation un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil

syndical notifiant à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion. Les frais entraînés par cette procédure sont supportés par le syndicat des copropriétaires.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour les documents énumérés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

Il est précisé à cet égard que l'état des dettes et créances visé au 1 de cet article 11 doit comporter un état nominatif des copropriétaires débiteurs de la copropriété avec, en regard le montant des charges restant impayées par chacun d'eux.

### **3 ) Tenue de l'assemblée**

L'assemblée se réunit au lieu et à l'heure fixés par la convocation.

Elle est présidée par un de ses membres désigné en début de séance, à l'exclusion du syndic, de son conjoint et de ses préposés.

Il est formé un bureau, composé du président de l'assemblée et de deux scrutateurs. Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée. Il est tenu une feuille de présence émargée par chaque copropriétaire ou son représentant ou mandataire et certifiée par le président de l'assemblée.

Il est rappelé qu'aucune condition de quorum n'est exigée pour que l'assemblée générale puisse valablement se tenir, seules des conditions de majorité sont requises, en fonction de la nature des décisions à prendre.

Les votes sont consignés conformément à l'article 17 du décret du 17 Mars 1967.

### **4 ) Décompte des voix**

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote part dans les parties communes.

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

Dans les cas prévus à l'article 17 ci-dessus où le présent règlement met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls ces propriétaires prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

L'assemblée ne peut valablement délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et qu'à condition que tous les copropriétaires aient été dûment convoqués.

### **5 ) Conditions de vote requises**

Les conditions de vote requises pour les différentes décisions prises en assemblée générale sont traitées par les articles 11, 16, 18, 21, 24, 25, 26, 26-1, 26-2, 27, 28, 30, 35, 38 et 39, de la loi du 10 Juillet 1965, et par les articles 22, 28, 29, 40, 44 et 45 de son décret d'application du 17 Mars 1967.

Selon leur nature ces décisions sont prises :

- soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (majorité dite "simple" ou "relative")
- soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité dite "absolue")
- soit à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (majorité dite "double" ou "renforcée")
- soit à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Il est rappelé ci-après les cas d'application les plus fréquents dans ces différentes catégories de conditions de vote.

#### *a.) Décisions prises à la majorité simple.*

La règle de la majorité simple s'applique notamment pour l'approbation des comptes, le vote du budget, de l'avance de trésorerie, des conditions de rémunération du syndic, les décisions concernant les travaux d'entretien et de réparation.

D'une manière générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés toutes les décisions autres que celles pour lesquelles la loi et son décret d'application prescrivent des conditions de vote particulières.

#### *b.) Décisions prises à la majorité absolue :*

Au nombre des décisions qui ne peuvent être adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires figurent notamment celles concernant :

I.- Toute délégation, au syndic, au conseil syndical, ou à toute autre personne, du pouvoir de prendre une décision relevant de la majorité simple; et ce, dans les termes et sous les conditions définis à l'article 18 de la loi et à l'article 21 du décret.

II.- 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.

III.- La désignation, le renouvellement ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;

IV.- L'ouverture ou non d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ;

V.- Le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire ;

VI.- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

VII.- La modification de la répartition des charges communes, résultant des services collectifs et des éléments d'équipement commun, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

VIII.- à moins qu'ils ne relèvent de la majorité simple faisant l'objet du a) qui précède :

\* les travaux d'économie d'énergie tels que visés au g de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

\* les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, tels que visés au i dudit article 25 ;

IX.- l'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives de radiodiffusion et de télévision telles que visées au j du même article ;

X.- En cas de destruction totale ou partielle, la décision de reconstruire le bâtiment sinistré ou de remettre en état la partie endommagée, prise par l'assemblée des copropriétaires dont les lots composent ledit bâtiment, étant toutefois rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi, dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état s'impose à tous les copropriétaires, sinistrés ou non, dont les lots composent ledit bâtiment, si seulement la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Il est rappelé qu'à défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il est précisé à cet égard qu'il faut considérer que la décision fait défaut dans l'un ou l'autre des deux cas suivants :

- soit lorsqu'un projet de résolution n'est pas mis aux voix, la majorité absolue ne pouvant être obtenue du fait que le nombre des voix des présents ou représentés est inférieur ou égal à la moitié des voix de tous les copropriétaires ;

- soit lorsque, le nombre des voix des présents ou représentés étant supérieur à la moitié des voix de tous les copropriétaires, ces voix se partagent de telle sorte que n'est pas obtenue la majorité absolue, ni pour adopter le projet de résolution ni pour le rejeter.

Il est en outre rappelé que, dans l'un ou l'autre de ces deux cas de défaut de décision, le délai de convocation de l'assemblée générale appelée à statuer à la majorité simple peut être réduit à huit jours et que les notifications prévues au c) du 2 ci-dessus du présent article n'ont pas à être renouvelées, le tout à condition que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

c) Décisions prises à la double majorité :

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

- Les actes volontaires d'acquisition immobilière ou de disposition immobilière, tels que prévus aux articles 16 et 35 alinéa 2 de la loi, à l'exception des actes d'aliénation de parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, qui requièrent une décision prise à l'unanimité, comme il sera dit au d) ci-après.

- la modification du règlement de copropriété, dans la mesure où elle concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

- Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, tels que prévus à l'article 30 de la loi, à l'exception de ceux visés sous les chiffres VI et VIII du b) précédent, qui relèvent de la majorité absolue, et de ceux prévus au 1er alinéa de l'article 35 de la loi, qui requièrent l'unanimité.

- les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble ;

- la transformation du syndicat des copropriétaires en un syndicat coopératif de copropriétaires régi par les dispositions de la section V du décret du 17 Mars 1967 ;

- l'adhésion du syndicat des copropriétaires à une union de syndicats de copropriétaires, telle que la création de celle-ci est prévue à l'article 29 de la loi, et telle qu'elle est régie par les dispositions de la section VI de son décret d'application, ainsi que son adhésion à une union coopérative de syndicats de copropriétaires qu'il ait lui-même revêtu la forme coopérative ou non, tel que prévu à l'article 45 dudit décret.

En outre sauf dans le cas des syndicats coopératifs l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, prise à la double majorité de ne pas instituer le conseil syndical prévu à l'article 23 ci-dessus.

d) Décisions prises à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

Ne peuvent être prises qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- la modification de la répartition des charges communes à l'exception de la répartition de celles, résultant des services collectifs et des éléments d'équipements communs, dont la modification est rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives, et qui comme dit au b) ci-avant, relève d'une décision prise à la majorité absolue ; et à l'exception de la modification de la répartition des charges rendue nécessaire par des travaux ou des actes d'acquisition décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, qui peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité ;

- la suppression d'un élément d'équipement commun ;

- l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ;

- la surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privés.

**6) Procès verbal :**

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

Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération.

Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires 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 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.

**7) Délais de notification et de contestation.**

a) Cas des copropriétaires opposants ou défaillants

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions, qui leur est faite, à chacun d'eux, à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois, à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 Juillet 1965 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

La notification ci-dessus prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'alinéa précédent, qui est celui de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965

b) Cas de l'assemblée générale ne parvenant pas à la désignation des membres du conseil syndical:

Il est toutefois rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 23 des présentes, lorsque l'assemblée générale ne parvient pas à la désignation des membres du conseil syndical, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, le procès verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

**8 ) Assemblées spéciales :**

Il est procédé pour les assemblées spéciales des propriétaires des lots intéressés, prévues par les articles 27, 28, 35 (alinéa 2) et 38 de la loi du 10 Juillet 1965, de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires.

TITRE VII. – ACQUISITIONS – ALIENATIONS – TRAVAUX IMMOBILIERS
---

**ARTICLE 25 – ACQUISITIONS ET ALIENATIONS**

Le syndicat pourra acquérir des parties communes ou constituer au profit de ces dernières des droits réels immobiliers.

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

Les décisions relatives à ces acquisitions seront prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Le syndicat pourra aliéner celles des parties communes dont la conservation ne serait plus nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier, ou constituer à la charge desdites parties communes des droits réels immobiliers.

Il pourra de même aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté les décisions concernant les conditions auxquelles seront réalisés ces actes seront adoptées par l'assemblée générale du syndicat, réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

## **ARTICLE 26 - TRAVAUX D'AMELIORATION**

1) L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elle soit conforme à la destination de l'ensemble immobilier telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toute amélioration, autre que les travaux visés à l'article 65, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux ou la création de locaux affectés à l'usage commun.

Si la majorité ci-dessus n'a pas été obtenue, les travaux comportant transformation, addition ou amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée convoquée par le syndic qui statue alors à cette dernière majorité.

L'assemblée fixera à la même majorité la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues au paragraphe 2) 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.

Les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés seront réparties dans les conditions prévues à l'article 17 - I - 2) ci-dessus. Toutefois, si les améliorations en cause ne représentaient pas un intérêt uniforme pour tous les copropriétaires, l'assemblée générale

répartirait les dépenses en fonction de l'utilité retirée par chacun des lots du fait de ces améliorations.

2) Si les circonstances l'exigent et à la condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu soit de l'article précédent, soit de l'article 24, paragraphe 5), b) et c).

Toutefois, sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux visés à l'article 24 paragraphe 5, b) et c) et l'article 26 paragraphe 1128 ci-dessus est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois imparti par l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 aux copropriétaires opposants ou défaillants aux fins d'obtenir l'annulation des décisions prises par l'assemblée générale.

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

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

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

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

#### **ARTICLE 27. – Constructions nouvelles**

La construction de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

Par contre, la construction de nouveaux locaux à usage commun peut être entreprise dans les conditions énoncées à l'article 26 du présent règlement.

## **ARTICLE 28. – Reconstruction**

### **I. – LOCAUX A USAGE COMMUN**

En cas de destruction totale ou partielle, de locaux affectés à l'usage commun, la remise en état ou la reconstruction de ces locaux sera obligatoire.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état seront réparties entre tous les copropriétaires, dans les conditions énoncées à l'article 17 paragraphe I, 2) du présent règlement.

Les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficiera de la garantie indiquée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges viendra en déduction des dépenses de remise en état.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 26 du présent règlement.

### **II. – MAISONS INDIVIDUELLES**

En cas de destruction partielle d'une maison individuelle dépendant de l'ensemble immobilier, son propriétaire sera tenu de procéder à sa remise en état, à l'identique, les indemnités représentatives, du bâtiment sinistré seront, en conséquence, affectées par l'intéressé au règlement des dépenses entraînées par la remise en état des lieux.

Toutefois, le propriétaire concerné pourra s'affranchir de l'obligation précédente en cédant, soit à un autre propriétaire de lot, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans l'ensemble immobilier et dans l'indemnité d'assurances, mais à la charge pour l'acquéreur subrogé dans les droits et obligations de son cédant de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et, notamment, celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

En cas de destruction totale, le propriétaire du bâtiment sinistré sera libre de reconstruire ou de ne pas reconstruire.

S'il décide de procéder à la reconstruction, celle-ci devra être faite à l'identique.

S'il décide au contraire de ne pas reconstruire, il devra procéder à ses frais à l'enlèvement des vestiges dans un délai d'un an à compter du sinistre.

D'autre part, le syndicat disposera d'un droit de préférence en cas de mise en vente du lot sinistré. Par suite, le propriétaire désirant aliéner son lot devra en informer le syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en précisant les nom, domicile et profession de la personne disposée à acquérir, le prix offert, les conditions de paiement et celles particulières de la vente.

Dans les vingt jours de la réception de la lettre recommandée, le syndic devra, dans les mêmes formes, faire connaître son intention d'user, au nom et pour le compte du syndicat, du droit de préférence consenti à ce dernier, moyennant le prix et sous les charges et conditions à lui notifiées.

Si le syndic n'a pas déclaré, dans le délai précité, son intention d'user du droit de préférence, le syndicat sera réputé y avoir renoncé, et le propriétaire sinistré pourra vendre librement son lot à la personne lui ayant fait les propositions d'achat non acceptées par ledit syndicat.

## TITRE VIII.- DISPOSITIONS DIVERSES

### **ARTICLE 29 – ASSAINISSEMENT**

Les collecteurs EU et EP de la copropriété reçoivent les effluents du groupe d'habitation "Le Logement Urbain", comprenant 84 logements situés en amont qui transitent :

- pour les eaux pluviales par le collecteur allant de la limite de propriété devant le lot 15 jusqu'en limite de propriété en fond du lot 31 où il se raccorde sur le réseau de l'aménageur.

- pour les eaux usées par le collecteur allant de la limite de propriété devant le lot 15 jusqu'en limite de propriété en fond du lot 49 où il se raccorde sur le réseau de l'aménageur.

Ces deux collecteurs, propriété de la copropriété seront entretenus à frais partagés avec l'opération amont comprenant 84 logements du Logement Urbain, 89 rue de Tocqueville 75017 PARIS, gérée par la société BATIGERE Ile de France, 89 rue de Tocqueville 75017 PARIS.

### **Assainissement des jardins**

L'évacuation des eaux pluviales des jardins à usage privatif s'effectue de manière naturelle par ruissellement dans les formes de noue et de tranchées drainantes aboutissant au réseau d'assainissement.

### **ARTICLE 30.- LITIGES**

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux et des dispositions des présentes fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par un délai de dix ans.

### **ARTICLE 31 .- PUBLICITE FONCIERE - OPPOSABILITE**

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division qui le précède, seront publiés au Bureau des Hypothèques compétent, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière . Il en sera de même de toute modification pouvant être apportée par la suite aux présentes.

Seule cette publication rend le présent règlement de copropriété et ses actes modificatifs opposables aux ayants-cause, à titre particulier des propriétaires (acquéreurs, donataires, légataires particuliers, locataires d'un copropriétaire) sauf ce qui suit :

- les successeurs réguliers et les légataires à titre universel d'un copropriétaire n'étant pas des ayants-cause à titre particulier, le règlement de copropriété et ses modifications publiés ou non leur sont opposables comme au copropriétaire, leur auteur ;

- les modifications du règlement de copropriété sont immédiatement opposables aux copropriétaires et avant toute publication , dès lors qu'elles ont été adoptées aux conditions de vote requises à cet effet ; et ce, même aux opposants et défaillants, étant spécifié que c'est seulement si la décision de modification est judiciairement annulée, sur la contestation, qu'elle cesse de leur être opposable, avec effet rétroactif au jour de l'assemblée qui a voté cette décision ;

Il est précisé à cet égard, qu'une telle décision ne peut être transcrite sur le règlement de copropriété qu'après le délai de deux mois prévu pour la contester.

### **ARTICLE 32.- DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier pour chaque copropriétaire, à défaut de notification faite par lui au syndic d'une autre élection de domicile.

### **ARTICLE 33 – FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites et conséquences seront à la charge du requérant.

### **ARTICLE 34 – MENTION**

Mention des présentes sera faite partout où besoin sera.

**ARTICLE 35 – POUVOIRS RELATIFS A LA PUBLICITE FONCIERE**

Tous pouvoirs sont donnés à l'un des clerks de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et d'état civil et généralement faire le nécessaire.

**DONT ACTE** sur quatre vingt trois pages

Les parties approuvent : - mots nuls : aucun - chiffres nuls : aucun - lignes nulles : aucune - barres dans les blancs : aucune - renvois : aucun	
--	--

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Monsieur Laurent COL, Clerc de Notaire, domicilié à PARIS (1<sup>er</sup>) 3 rue de Turbigo, régulièrement assermenté et habilité à cet effet, qui a également signé.

A la date et au lieu sus-indiqué.  
Et le Notaire a signé le même jour.