

**REGLEMENT
DE
COPROPRIETE**
Mis à jour en Avril 2006

**Résidence « JULES VERNE »
Rue Sarret de Coussergues
34300 Le Cap d'Agde**

Ce règlement de copropriété, établi en Février 2006, est une synthèse du règlement d'origine, mis à jour :
-des différents modificatifs régulièrement publiés
-des décisions d'assemblée générale fournies pour insertion

La fiche Générale de la copropriété, fournie par le bureau des hypothèques de Montpellier, 2^{ème} bureau, référence les documents suivants :

1°) Le 26 décembre 1980 sous le volume 3795 n°1 par acte devant Me MONTREDON notaire à Saint Gilles (Gard) du 13 novembre 1980 contenant règlement de copropriété établi par la SCI « J.V.8.O » (1262)

2°) Le 4 novembre 1985 sous le volume 6806 n°4
PV remaniement
AZ 40 devenu NZ 10.

3°) PV D'AG du 20 juillet 2005, résolution n°10, votant la mise à jour en vertu de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965

SOMMAIRE

ORIGINE DE PROPRIETE.....	3
SECTION I : DESIGNATION	4
ARTICLE 1A. – Situation des lieux	4
ARTICLE 1B. – Composition des lieux	4
SECTION II : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.....	5
ARTICLE 2A. – Désignation des lots.....	5
SECTION III : DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES.....	28
ARTICLE 3A. – Définition des parties privatives	28
ARTICLE 3B. – Définition des parties communes.....	28
SECTION IV – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES	29
ARTICLE 4A. – Destination de l'immeuble.....	29
ARTICLE 4B. – Usage des parties privatives.....	29
ARTICLE 4C. – Usage des parties communes	30
SECTION V – CHARGES COMMUNES A L'IMMEUBLE	32
ARTICLE 5A. – Charges générales	32
ARTICLE 5B. – Charges particulières.....	33
SECTION VI – REGLEMENT DES CHARGES	33
ARTICLE 6A. – Provisions sur charges et avances.....	33
ARTICLE 6B. – Budget provisionnel.....	33
ARTICLE 6C. – Les comptes du syndicat.....	34
ARTICLE 6D. – Indivisibilité.....	34
ARTICLE 6E. – Les garanties du syndicat	34
ARTICLE 6F - Décret comptable n°2005-240 du 14 mars 2005.....	35
SECTION VII – MUTATIONS DE PROPRIETE - DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS REELS.....	37
ARTICLE 7A. – Opposabilité du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.....	37
ARTICLE. 7B. – Mutations	37
ARTICLE 7C – Mutation à cause de mort.....	38
ARTICLE 7D. – Locations	38
ARTICLE 7E. – Modification des lots.....	38
SECTION VIII – ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE	39
ARTICLE 8A. – Le syndicat des copropriétaires	39
ARTICLE 8B. – Les assemblées générales.....	39
ARTICLE 8C. – Quorum – Majorités requises.....	41
ARTICLE 8D. – Le syndic	44
Nomination. Durée des fonctions. Rémunération.....	44
Missions et pouvoirs du syndic	45
Mission d'exécution du syndic.....	45
Mission d'administration du syndic	46
Gestion de la trésorerie du syndicat.....	46
Actions en justice	46
Limitation des pouvoirs de syndic.....	46
ARTICLE 8E. – Le conseil syndical.....	47
Constitution du conseil syndical.....	47
Missions – pouvoirs du Conseil syndical	47
Cas particulier de non-existence d'un conseil syndical	47
SECTION IX – ASSURANCE.....	48
ARTICLE 9A. – Assurance collective du syndicat.....	48
ARTICLE 9B. – Assurance personnelle des copropriétaires	48
ARTICLE 9C. – Sort des indemnités de sinistre.....	48
SECTION X – AMELIORATIONS, AJOUT DE LOCAUX, SURELEVATION, RECONSTRUCTION.....	49
ARTICLE 10A. – Améliorations	49
ARTICLE 10B. – Surélévation et addition de construction.....	50
ARTICLE 10C. – Réparation du préjudice subi par certains copropriétaires	50
ARTICLE 10D. – Conventions particulières	50
ARTICLE 10E. – Destruction - Reconstruction.....	50
SECTION XI – DISPOSITIONS DIVERSES.....	51
ARTICLE 11A. – Modification du règlement de copropriété.....	51
Actes d'acquisition.....	51
Actes de disposition.....	51
ARTICLE 11B. – Litiges	51
ARTICLE 11C. – Copropriété en difficulté financière	51
ARTICLE 11D. – Election de domicile - Notifications – mises en demeure.....	52
ARTICLE 11E. – Publicité foncière	52

Règlement de copropriété

Le présent règlement a été adapté conformément aux dispositions de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par la Loi n°66-1066 du 28 Décembre 1966 et complétée par son décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004, et de l'ensemble de ses textes subséquents, notamment les lois n°85-1470 du décembre 1985, n°94-624 du 21 juillet 1994, relative à l'habitat, n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et la Loi «Urbanisme et habitat» n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dans le but :

1° - D'établir la désignation et l'état descriptif de division, conformément aux prescriptions de l'article 8, de la loi du 10 juillet 1965.

2° - Définir les charges conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 1er du décret du 17 mars 1967 précité, et de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires, et les parties communes privatives, affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

3° - De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux, composant les immeubles, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive, que sur celles qui seront communes.

4° - D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier, en vue de sa bonne gestion et tenues, de son entretien, de la gestion des parties communes et la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.

Ce règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi du 10 juillet 1965 et celles prévues au chapitre VI ci-après, seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants droit, et leurs ayants cause (et en cas de démembrement de la propriété tel que le prévoit le Titre III du Livre II du Code Civil, pour les nus-propriétaires et les usufruitiers, et tous les bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation) Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

ORIGINE DE PROPRIETE

Par-devant Maître Paul MONTREDON Notaire à SAINT GILLES (Gard), soussigné.

A comparu

Monsieur Elie BELMON, Administrateur de sociétés demeurant et domicilié à LA GRANDE MOTTE (Hérault) La Goélette Avenue de la Plage.

Né à ETAMPES (Essonne) le huit mars mil neuf cent trente quatre.

Agissant aux présentes en sa qualité de Président Directeur Général de la Société PROMOTION DU SUD EST par abréviation PROMOSUDE société anonyme au capital de deux cent mille francs, dont le siège social est à LA GRANDE MOTTE immeuble le Beaulieu, ladite société immatriculée au registre du commerce de MONTPELLIER sous le numéro 70 B 67.

Monsieur BELMON, nommé à ces fonctions par délibération de l'assemblée générale des actionnaires en date au siège du quatorze octobre mil neuf cent soixante dix huit.

Ladite société PROMOSUDE, agissant aux présentes en sa qualité de gérante statutaire de: LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE «J.V.80» société civile particulière au capital de dix mille francs dont le siège social est à LA GRANDE MOTTE (Hérault) immeuble l'Albatros.

Cette société constituée suivant acte sous seings privés en date du dix juillet mil neuf cent quatre vingt, et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro D 319 923 066 - 80 D 165.

La société PROMOSUDE ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des articles 22.1 et 23.1 des statuts.

Urbanisme - Servitudes :

Le comparant ès qualités déclare à ce sujet que l'ensemble dont s'agit est grevé de servitudes résultant :

1° - du Cahier des charges de la station du Cap d'Agde et de son modificatif ;

2° - du Cahier des charges particulières de la zone, dans laquelle se trouve l'ensemble immobilier;

3° - Du règlement d'architecture de la station du Cap d'Agde ;

4° - d'une servitude d'implantation d'un poste de transformation de l'Electricité de France, moyenne et basse tension.

5° - Et d'une servitude de protection des arbres existant sur le lot.

Ces servitudes seront rapportées dans les actes de vente intervenus à l'occasion de ce programme et mention figurera aux dits actes de l'obligation de les rapporter dans chaque acte de mutation ultérieur, et auxquelles chaque propriétaire devra se soumettre

Origine de propriété

L'ensemble immobilier dont s'agit appartient à la Société Civile Immobilière «J.V.80».

Les constructions, pour les faire édifier actuellement sans avoir conféré de privilège d'architecte ou d'entrepreneur.
Et le terrain, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BITERROIS ET DE SON LITTORAL (par abréviation S.E.B.L.I.) Société Anonyme d'Economie Mixte, au capital de un million cinquante mille francs, dont le siège social est à BEZIERS, en l'Hôtel de Ville, ladite société inscrite au registre du Commerce de BEZIERS, sous le numéro 64 B 2, ayant reçu l'agrément du Ministère des Finances, suivant arrêté du 27 mars 1965, Aux termes d'un acte reçu par Maître CLAUZEL, Notaire à AGDE, le quatorze août mil neuf cent quatre vingt.
Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de deux millions neuf cent soixante quatre mille francs, sur lequel un million quatre cent quatre vingt deux mille francs ont été payés le jour de la signature de l'acte, et le solde a été stipulé payable dans les cinquante cinq jours de la vente.
Audit acte, la société venderesse a déclaré renoncer à l'action résolutoire et en outre a renoncé à prendre l'inscription du privilège de vendeur.
Elle a déclaré en outre :
Qu'elle ne faisait pas l'objet de poursuite pour profits illicites et qu'elle n'était pas en état de faillite, cessation de paiements ou règlement transactionnel.
Que les biens vendus, étaient libres de tout droit réel immobilier, privilège, hypothèque ou autre.
Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de BEZIERS.

Origine du chef de la S.E.B.L.I.

Ledit terrain appartenait à la société d'Equipement du Biterrois et de son Littoral, pour l'avoir acquis de l'Etat - Fonds National d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme.
Aux termes d'un acte administratif reçu par Monsieur le Préfet de l'Hérault, le quatorze septembre mil neuf cent soixante dix neuf, publié au deuxième bureau des Hypothèques de BEZIERS le vingt six septembre mil neuf cent soixante dix neuf, volume 2.788, N° 10.
Cette vente a eu lieu moyennant un prix payable dans un délai de trois ans à compter de l'acte.
Précision faite qu'il a été indiqué sous l'article 10 dudit acte : «Le vendeur renonce expressément à faire inscrire le privilège de vendeur et à exercer l'action résolutoire».
Il n'est pas ici établi d'origine de propriété plus avancée, la Société d'Equipement du Biterrois et de son littoral ayant elle-même acquis un plus grand corps de l'Etat, lequel en était propriétaire en vertu d'acquisitions amiables ou d'expropriations réalisées dans le cadre des dispositions de l'ordonnance numéro 58-997 du 23 octobre 1958, portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.
En outre, Monsieur le Juge de l'expropriation a donné acte conformément à la loi de toutes les acquisitions amiables antérieures à la déclaration d'utilité publique suivant ordonnance du 25 juin 1971

SECTION I : DESIGNATION

ARTICLE 1A. – Situation des lieux

L'ensemble immobilier dont s'agit, est édifié sur un terrain formant le lot 473 de la zone agglomérée de la station du Cap d'Agde, ce lot porté au cadastre rénové de la Commune d'AGDE, section A.Z. N° 40 pour une superficie de soixante dix sept ares seize centiares.
Et tel qu'il a été défini sur un plan dressé Monsieur LUSINCHI, géomètre expert à BEZIERS, 20 bis, rue de la Paix.
En vertu du remaniement du cadastre enregistré aux hypothèques le 4 novembre 1985 sous le volume 6806 n°4
La section AZ 40 est devenue NZ 10.

ARTICLE 1B. – Composition des lieux

L'ensemble immobilier objet du présent état descriptif de division, règlement de copropriété est composé de quatre bâtiments édifiés sur un terrain formant le lot N°473 de la station prioritaire du Cap d'Agde, situé dans la zone de la colline SAINT MARTIN.
Il est divisé en deux cent cinquante quatre lots, auxquels sont attachées des quotes-parts dans la propriété du sol exprimées en dix millièmes.
Les lots correspondant aux locaux d'habitation sont en outre affectés de quote-part dans les parties communes générales du bâtiment dont ils dépendent, également exprimées en dix millièmes.

L'ensemble se définit comme suit :

Bâtiment A

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, formant les lots 1 à 24 inclus.

Bâtiment B

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, formant les lots 25 à 77 inclus.

Bâtiment C

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, formant les lots 78 à 106 inclus.

Bâtiment D

Elevé de trois étages sur rez-de-chaussée, formant les lots 107 à 142 inclus.

Cent quarante et un parkings extérieurs, diversement répartis entre les bâtiments, formant les lots 143 à 283

Plans

Au présent règlement de copropriété état descriptif de division sont demeurés annexés au règlement d'origine :

- un plan de masse de l'ensemble immobilier sur lequel sont portés les emplacements parkings, avec leur numéro de lot et leur numéro de plan ;
- un plan du bâtiment A sur lequel sont portés le détail par cellule du rez-de-chaussée, du premier étage, du deuxième étage et du troisième étage ;
- un plan du bâtiment B sur lequel sont portés le détail des cellules du rez-de-chaussée, du premier étage, du deuxième étage et du troisième étage ;
- un plan des rez-de-chaussée des bâtiments C et D ;
- un plan des premiers étages des bâtiments C et D ;
- un plan des seconds étages des bâtiments C et D ;
- un plan des troisièmes étages des bâtiments C et D ;
- un plan des superstructures des bâtiments C et D.

SECTION II : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 2A. – Désignation des lots

L'ensemble immobilier est divisé de la manière suivante :

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m ²	Sup loggia en m ²	Sup jardin en m ²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°				
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D	
TOTAUX										10000	10000	10000	10000	10000
1	A	studio-cabine	1	RDC	Porte en face au fond du couloir à gauche en entrant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia, et la jouissance privative d'un jardinet à l'est	26,14	3,42	20,73	71	419				
2	A	studio-cabine	2	RDC	Porte à gauche dans le couloir, en tournant à gauche puis à droite en entrant, comprenant : entrée-cabine rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'est	26,49	3,42	20,73	72	423				
3	A	App	3	RDC	Porte en face et au fond du couloir en tournant à gauche puis à droite en entrant, comprenant : entrée, rangement, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia, et la jouissance privative d'un jardinet à l'est	34,75	3,42	26,4	94	555				
4	A	studio-cabine	4	RDC	Porte à droite dans le couloir en tournant à gauche en entrant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet au sud	26,40	3,42	19,05	70	413				

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etag	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALS									10000	10000	10000	10000	10000
5	A	App	5	RDC	Porte en face et à gauche en arrivant, comprenant : entrée, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet au sud	34,03	3,42	19,05	87	509			
6	A	App	6	RDC	Porte à droite et en face en entrant, comprenant : entrée, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet au sud	34,07	3,42	19,05	87	509			
7	A	App	7	RDC	Porte à droite en arrivant, comprenant : entrée, rangement, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia, et la jouissance privative d'un jardinet au sud	33,59	3,42	19,05	86	503			
8	A	studio-cabine	11	1	Porte à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,14	3,42		53	315			
9	A	studio-cabine	12	1	Porte à gauche dans le couloir, en tournant à gauche puis à droite en entrant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,49	3,42		54	319			
10	A	App	13	1	Porte en face au fond du couloir en tournant à gauche puis à droite en arrivant, comprenant : entrée, rangement, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'est	34,75	3,42		72	422			
11	A	studio-cabine	14	1	Porte en face en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia au sud	26,40	3,42		54	318			
12	A	App	15	1	Première porte à gauche, en tournant à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	34,03	3,42		70	413			
13	A	App	16	1	Deuxième porte à gauche, en tournant à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	34,07	3,42		70	414			

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
14	A	App	17	1	Porte en face au fond du couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée, rangement, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	33,59	3,42		69	408			
15	A	studio-cabine	21	2	Porte à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'est, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	33,46	3,42		69	406			
16	A	studio-cabine	22	2	Porte à gauche dans le couloir en tournant à gauche puis à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'est, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	33,81	3,42		70	411			
17	A	App	23	2	Porte en face et au fond du couloir en tournant à gauche puis à droite en arrivant, comprenant : entrée, rangement, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia	34,75	3,42		72	422			
18	A	studio-cabine	24	2	Porte en face en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia au sud	26,4	3,42		54	318			
19	A	App	25	2	Première porte à gauche, en tournant à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	34,03	3,42		70	413			
20	A	App	26	2	Deuxième porte à gauche, en tournant à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	34,07	3,42		70	414			
21	A	App	27	2	Porte en face et au fond du couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée, rangement, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	33,59	3,42		69	408			
22	A	studio-cabine	31	3	Porte à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia au sud, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	33,41	3,42		69	406			

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
23	A	App	32	3	Première porte à gauche, en tournant à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	34,03	3,42		70	413			
24	A	App	33	3	Deuxième porte à gauche, en tournant à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	36,87	3,42		76	449			
25	B	studio-cabine	1	RDC	Première porte à gauche dans le couloir, à droite en entrant servant pour l'accueil et loisirs, comprenant : une pièce, un WC, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'est	25,45	3,42	19,05	68		200		
26	B	studio-cabine	2	RDC	Deuxième porte à gauche dans le couloir, à droite en entrant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'est	26,57	3,42	19,05	71		207		
27	B	studio-cabine	3	RDC	Troisième porte à gauche dans le couloir, à droite en entrant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'est	26,27	3,42	19,05	70		205		
28	B	App	4	RDC	Porte en face au fond du couloir, à droite en entrant, comprenant : entrée, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia, et la jouissance privative d'un jardinet à l'ouest	35,79	3,42	19,05	90		264		
29	B	App	5	RDC	Troisième porte à droite dans le couloir, à droite en entrant, comprenant : entrée, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'ouest	23,26	3,42	19,05	64		186		
30	B	App	6	RDC	Deuxième porte à droite dans le couloir, à droite en entrant, comprenant : entrée, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'ouest	23,33	3,42	19,00	64		186		
31	B	App	7	RDC	Première porte à droite dans le couloir à droite en entrant, comprenant : entrée, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia, et la jouissance privative d'un jardinet à l'ouest	23,04	3,42	19,05	63		185		

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
32	B	App	8	RDC	Première porte à gauche dans le couloir à gauche en entrant, comprenant : entrée, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia, et la jouissance privative d'un jardinet à l'ouest	33,56	3,42	19,05	86		250		
33	B	studio-cabine	9	RDC	Deuxième porte à gauche dans le couloir à gauche en entrant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'ouest	26,57	3,42	19,05	71		207		
34	B	studio-cabine	10	RDC	Troisième porte à gauche dans le couloir à gauche en entrant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'ouest	26,27	3,42	19,05	70		205		
35	B	App	11	RDC	Porte en face au fond du couloir à gauche en entrant, comprenant : entrée, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia, et la jouissance privative d'un jardinet à l'ouest	35,55	3,42	19,05	90		262		
36	B	studio-cabine	12	RDC	Troisième porte à droite dans le couloir, à gauche en entrant, comprenant : entrée, cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'est	26,27	3,42	19,05	70		205		
37	B	studio-cabine	13	RDC	Deuxième porte à droite dans le couloir, à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'est	26,49	3,42	19,05	70		206		
38	B	studio-cabine	14	RDC	Première porte à droite dans le couloir, à gauche en entrant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'est	26,14	3,42	19,05	70		204		
39	B	App	11	1	Première porte à gauche dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'est	33,56	3,42		69		203		

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
40	B	studio-cabine	12	1	Deuxième porte à gauche dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,57	3,42		54		159		
41	B	studio-cabine	13	1	Troisième porte à gauche dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,27	3,42		54		157		
42	B	App	14	1	Porte en face, au fond du couloir à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'ouest	35,79	3,42		74		217		
43	B	App	15	1	Troisième porte à droite dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'ouest	23,26	3,42		47		138		
44	B	App	16	1	Deuxième porte à droite dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'ouest	23,33	3,42		47		139		
45	B	App	17	1	Première porte à droite dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'ouest	23,04	3,42		47		137		
46	B	App	18	1	Première porte à gauche dans le couloir, à gauche en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'ouest	33,56	3,42		69		203		
47	B	studio-cabine	19	1	Deuxième porte à gauche, dans le couloir, à gauche en arrivant, comprenant : une entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'ouest	26,57	3,42		54		159		
48	B	studio-cabine	110	1	Troisième porte à gauche dans le couloir, à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'ouest	26,27	3,42		54		157		

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
49	B	App	111	1	Porte en face au fond du couloir, à gauche en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'ouest	35,55	3,42		74		215		
50	B	studio-cabine	112	1	Troisième porte à droite dans le couloir, à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,27	3,42		54		157		
51	B	studio-cabine	113	1	Deuxième porte à droite dans le couloir, à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,49	3,42		54		159		
52	B	studio-cabine	114	1	Première porte à droite dans le couloir, à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,14	3,42		53		156		
53	B	App	21	2	Première porte à gauche, dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'est	33,56	3,42		69		203		
54	B	studio-cabine	22	2	Deuxième porte à gauche dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,57	3,42		54		159		
55	B	studio-cabine	23	2	Troisième porte à gauche dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,27	3,42		54		157		
56	B	App	24	2	Porte en face au fond du couloir, à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'ouest	35,79	3,42		74		217		
57	B	App	25	2	Troisième porte à droite dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'ouest	23,26	3,42		47		138		
58	B	App	26	2	Deuxième porte à droite dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine,	23,33	3,42		47		139		

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
					loggia à l'ouest								
59	B	App	27	2	Première porte à droite dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'ouest	23,04	3,42		47			137	
60	B	App	28	2	Première porte à gauche en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'ouest	33,56	3,42		69			203	
61	B	studio-cabine	29	2	Deuxième porte à gauche dans le couloir, à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin-cuisine, loggia à l'ouest	26,57	3,42		54			159	
62	B	studio-cabine	210	2	Troisième porte à gauche dans le couloir, à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'ouest	26,27	3,42		54			157	
63	B	App	211	2	Porte en face au fond du couloir à gauche en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'ouest	35,55	3,42		74			215	
64	B	studio-cabine	212	2	Troisième porte à droite dans le couloir à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,27	3,42		54			157	
65	B	studio-cabine	213	2	Deuxième porte à droite dans le couloir à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,49	3,42		54			159	
66	B	studio-cabine	214	2	Première porte à droite dans le couloir à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,14	3,42		53			156	

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
67	B	studio-cabine mezzanine	31	3	Première porte à gauche dans le couloir à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia, à l'est, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	34,32	3,42		71		207		
68	B	Studio-cabine mezzanine	32	3	Deuxième porte à gauche dans le couloir à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia, à l'est, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	34,32	3,42		71		207		
69	B	App	33	3	Porte en face au fond du couloir, à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'ouest	35,79	3,42		74		217		
70	B	Studio-cabine mezzanine	34	3	Troisième porte à droite dans le couloir à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'ouest, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	31,44	3,42		65		189		
71	B	studio-cabine mezzanine	35	3	Deuxième porte à droite dans le couloir à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'ouest, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	31,65	3,42		65		191		
72	B	Studio-cabine mezzanine	36	3	Première porte à droite dans le couloir à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'ouest, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	31,87	3,42		66		192		
73	B	studio-cabine mezzanine	37	3	Première porte à gauche dans le couloir à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'ouest, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	35,9	3,42		74		217		
74	B	studio-cabine mezzanine	38	3	Deuxième porte à gauche dans le couloir à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'ouest, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	36,82	3,42		76		223		

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
75	B	studio-cabine mezzanine	39	3	Troisième porte à droite dans le couloir à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'est, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	36,82	3,42		76		223		
76	B	studio-cabine mezzanine	310	3	Deuxième porte à droite dans le couloir à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'est, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	36,42	3,42		75		220		
77	B	Studio-cabine mezzanine	311	3	Première porte à droite dans le couloir à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'est, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	38,16	3,42		79		230		
78	C	App	1	RDC	Première porte à gauche en entrant, comprenant : une entrée, rangement, une première chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, une deuxième chambre, loggia et jouissance privative d'un jardinet au sud et d'un autre jardinet à l'est	42,78	3,42	16,15 (sud) et 19,05 (est)	119		583		
79	C	Studio-cabine	2	RDC	Porte à gauche dans le couloir, en face en entrant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia, et la jouissance privative d'un jardinet au sud	26,45	3,42	20,5	72		351		
80	C	App	3	RDC	Porte en face dans le couloir en face en entrant, comprenant : entrée, rangement, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet au sud	35,30	3,42		89		437		
81	C	Studio-cabine	4	RDC	Première porte à gauche dans le couloir à droite en entrant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'ouest	26,37	3,42	19,05	70		344		

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
82	C	Studio-cabine	5	RDC	Deuxième porte à gauche dans le couloir à droite en entrant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'ouest	26,57	3,42	19,05	71			346	
83	C	App	6	RDC	Porte en face au fond du couloir à droite en entrant, comprenant : entrée, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'ouest	35,95	3,42	19,05	91			444	
84	C	App	7	RDC	Deuxième porte à droite dans le couloir, à droite en entrant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'est	26,35	3,42	19,05	70			344	
85	C	Studio-cabine	8	RDC	Première porte à droite dans le couloir à droite en entrant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia, et la jouissance privative d'un jardinet à l'est	26,14	3,42		70			342	
86	C	App	11	1	Porte à gauche en arrivant, comprenant : entrée, rangement, une première chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, une deuxième chambre, loggia à l'ouest	42,78	3,42		89			436	
87	C	Studio-cabine	12	1	Première porte à gauche dans le couloir en face en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia au sud	26,45	3,42		54			265	
88	C	App	13	1	Porte en face au fond du couloir en face en arrivant, comprenant : entrée, rangement, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	35,3	3,42		73			358	
89	C	Studio-cabine	14	1	Première porte à gauche dans le couloir à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia, à l'ouest	26,37	3,42		54			265	
90	C	Studio-cabine	15	1	Deuxième porte à gauche dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia, à l'ouest	26,57	3,42		54			267	

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
91	C	App	16	1	Porte en face et au fond du couloir à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'ouest	35,95	3,42		74			365	
92	C	Studio-cabine	17	1	Deuxième porte à droite dans le couloir à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,35	3,42		54			264	
93	C	Studio-cabine	18	1	Première porte à droite dans le couloir à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,14	3,42		53			262	
94	C	App	21	2	Porte à gauche en arrivant, comprenant : entrée, rangement, une première chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, une deuxième chambre, loggia à l'est	42,78	3,42		89			436	
95	C	App	22	2	Porte à gauche dans le couloir en face en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia au sud	26,45	3,42		54			265	
96	C	App	23	2	Porte en face au fond du couloir en face en arrivant, comprenant : entrée, rangement, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	35,3	3,42		73			358	
97	C	studio-cabine mezzanine	24	2	Première porte à gauche, dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée, rangement, salle d'eau avec WC, coin cuisine, loggia à l'ouest, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	33,69	3,42		70			341	
98	C	Studio-cabine mezzanine	25	2	Deuxième porte à gauche dans le couloir à droite en arrivant, comprenant : entrée, rangement, salle d'eau avec WC, coin cuisine, loggia à l'ouest, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	33,89	3,42		70			343	
99	C	App	26	2	Porte en face au fond du couloir, à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'ouest	35,95	3,42		74			365	

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
100	C	Studio-cabine	27	2	Deuxième porte à droite dans le couloir à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,35	3,42		54			264	
101	C	Studio-cabine	28	2	Première porte à droite dans le couloir à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,14	3,42		53			262	
102	C	App	31	3	Porte à gauche en arrivant, comprenant : entrée, rangement, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'est	33,08	3,42		68			335	
103	C	App	32	3	Porte en face en arrivant, comprenant : entrée, rangement, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	31,25	3,42		64			316	
104	C	App	33	3	Porte en face au fond du couloir, à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au l'ouest	35,65	3,42		74			362	
105	C	studio-cabine mezzanine	34	3	Deuxième porte à droite dans le couloir à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'est, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	33,67	3,42		70			341	
106	C	studio-cabine mezzanine	35	3	Première porte à droite dans le couloir à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia à l'est, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	33,46	3,42		69			339	
107	D	App	1	RDC	Porte à gauche en tournant à gauche en entrant, comprenant : entrée, rangement, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'est	35,78	3,42		92				357
108	D	Studio-cabine	2	RDC	Porte en face, en tournant à gauche en entrant, comprenant : entrée-cabine rangement, une salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'est	26,57	3,42	20,57	72				280

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
109	D	App	3	RDC	Troisième porte à droite en tournant à gauche en entrant, comprenant : entrée, rangement, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet à l'est	33,51	3,42	19,05	85				333
110	D	Studio-cabine	4	RDC	Deuxième porte à droite en tournant à gauche en entrant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet au sud	26,33	3,42	19,00	70				273
111	D	App	5	RDC	Première porte à droite en tournant à gauche en entrant, comprenant : une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet au sud	34,03	3,42	19	87				337
112	D	App	6	RDC	Porte à droite en entrant, comprenant : entrée, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet au sud	34,03	3,42	19,05	87				337
113	D	studio-cabine	7	RDC	Première porte à gauche dans le couloir, à droite en entrant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet au sud	26,57	3,42	22,10	73				286
114	D	studio-cabine	8	RDC	Deuxième porte à gauche dans le couloir, à droite en entrant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia et la jouissance privative d'un jardinet au sud	26,65	3,42	22,10	73				286
115	D	App	9	RDC	Porte en face au fond du couloir, à droite en entrant, comprenant : entrée, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia, et la jouissance privative d'un jardinet au sud	35,67	3,42	19,05	90				351
116	D	App	10	RDC	Porte à droite dans le couloir en entrant, comprenant : entrée, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia, et la jouissance privative d'un jardinet à l'ouest	33,71	3,42	18,73	86				334
117	D	App	11	1	Première porte à gauche en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia	35,78	3,42		74				289

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
					à l'est								
118	D	studio-cabine	12	1	Porte en face au fond du couloir, à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,57	3,42		54				212
119	D	App	13	1	Deuxième porte à droite dans le couloir, à gauche en arrivant, comprenant : entrée, rangement, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'est	33,51	3,42		69				270
120	D	studio-cabine	14	1	Première porte à droite dans le couloir, à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia au sud	26,33	3,42		54				210
121	D	App	15	1	Première porte à gauche dans le couloir à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	34,03	3,42		70				274
122	D	App	16	1	Deuxième porte à gauche dans le couloir à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	34,03	3,42		70				274
123	D	studio-cabine	17	1	Troisième porte à droite dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia au sud	26,57	3,42		54				212
124	D	studio-cabine	18	1	Quatrième porte à gauche dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia au sud	26,65	3,42		55				213
125	D	App	19	1	Porte en face au fond du couloir à droite en arrivant, comprenant : entrée, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	35,67	3,42		74				288

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
126	D	App	110	1	Porte à droite dans le couloir à droite en arrivant, comprenant : entrée, une première chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, une deuxième chambre, loggia à l'ouest	43,2	3,42		90				350
127	D	App	21	2	Porte à gauche en arrivant, comprenant : entrée, rangement, une chambre, salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'est	35,78	3,42		74				289
128	D	studio-cabine	22	2	Porte en face dans le couloir, à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia à l'est	26,57	3,42		54				212
129	D	App	23	2	Deuxième porte à droite dans le couloir à gauche, en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'est	33,51	3,42		69				270
130	D	studio-cabine	24	2	Première porte à droite dans le couloir, à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia au sud	26,33	3,42		54				210
131	D	App	25	2	Première porte à gauche dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	34,03	3,42		70				274
132	D	App	26	2	Deuxième porte à gauche dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	34,03	3,42		70				274
133	D	studio-cabine	27	2	Troisième porte à gauche dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia au sud	26,57	3,42		54				212
134	D	Studio-cabine	28	2	Quatrième porte à gauche dans le couloir en arrivant, comprenant : entrée-cabine, salle d'eau avec WC, rangement, studio, coin cuisine, loggia au sud	26,65	3,42		55				213

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
135	D	App	29	2	Porte en face au fond du couloir, à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	35,67	3,42		74				288
136	D	App	210	2	Porte à droite, dans le couloir à droite en arrivant, comprenant, une entrée, une première chambre, une salle d'eau avec WC, une deuxième chambre, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'ouest	43,20	3,42		90				350
137	D	studio-cabine mezzanine	31	3	Porte à gauche en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia au sud, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	33,41	3,42		69				269
138	D	App	32	3	Première porte à gauche dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	34,03	3,42		70				274
139	D	App	33	3	Deuxième porte à gauche dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia au sud	34,03	3,42		70				274
140	D	studio-cabine	34	3	Troisième porte à gauche dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia au sud, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	33,89	3,42		70				273
141	D	studio-cabine	35	3	Quatrième porte à gauche dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : entrée-cabine, rangement, salle d'eau avec WC, studio, coin cuisine, loggia au sud, escalier intérieur donnant accès à la mezzanine	35,38	3,42		73				285
142	D	App	36	3	Porte à droite dans le couloir, à droite en arrivant, comprenant : une entrée, une chambre, une salle d'eau avec WC, une salle de séjour, coin cuisine, loggia à l'ouest	33,21	3,42		69				267
143		Emplacement parking	1		Le premier d'une bande de parkings en lisière de la limite est du terrain				2				

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
144		Emplacement parking	2		A la suite du précédent				2				
145		Emplacement parking	3		A la suite du précédent				2				
146		Emplacement parking	4		A la suite du précédent				2				
147		Emplacement parking	5		A la suite du précédent				2				
148		Emplacement parking	6		A la suite du précédent				2				
149		Emplacement parking	7		A la suite du précédent				2				
150		Emplacement parking	8		A la suite du précédent				2				
151		Emplacement parking	9		A la suite du précédent				2				
152		Emplacement parking	10		A la suite du précédent				2				
153		Emplacement parking	11		A la suite du précédent				2				
154		Emplacement parking	12		A la suite du précédent				2				
155		Emplacement parking	13		A la suite du précédent				2				
156		Emplacement parking	14		A la suite du précédent				2				
157		Emplacement parking	15		A la suite du précédent				2				
158		Emplacement parking	16		A la suite du précédent				2				
159		Emplacement parking	17		A la suite du précédent				2				
160		Emplacement parking	18		A la suite du précédent				2				
161		Emplacement parking	19		A la suite du précédent				2				
162		Emplacement parking	20		A la suite du précédent				2				
163		Emplacement parking	21		A la suite du précédent				2				
164		Emplacement parking	22		A la suite du précédent				2				
165		Emplacement parking	23		A la suite du précédent				2				
166		Emplacement parking	24		A la suite du précédent				2				
167		Emplacement parking	25		A la suite du précédent				2				

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
168		Emplacement parking	26		A la suite du précédent				2				
169		Emplacement parking	27		A la suite du précédent				2				
170		Emplacement parking	28		A la suite du précédent				2				
171		Emplacement parking	29		A la suite du précédent				2				
172		Emplacement parking	30		A la suite du précédent				2				
173		Emplacement parking	31		A la suite du précédent				2				
174		Emplacement parking	32		A la suite du précédent				2				
175		Emplacement parking	33		A la suite du précédent				2				
176		Emplacement parking	34		A la suite du précédent				2				
177		Emplacement parking	35		A la suite du précédent				2				
178		Emplacement parking	36		A la suite du précédent				2				
179		Emplacement parking	37		A la suite du précédent				2				
180		Emplacement parking	38		A la suite du précédent				2				
181		Emplacement parking	39		A la suite du précédent				2				
182		Emplacement parking	40		le premier d'une bande de parkings situés façade nord du bâtiment D				2				
183		Emplacement parking	41		A la suite du précédent				2				
184		Emplacement parking	42		A la suite du précédent				2				
185		Emplacement parking	43		A la suite du précédent				2				
186		Emplacement parking	44		A la suite du précédent				2				
187		Emplacement parking	45		A la suite du précédent				2				
188		Emplacement parking	46		A la suite du précédent				2				
189		Emplacement parking	47		A la suite du précédent				2				
190		Emplacement parking	48		Le premier jouxtant les jardinets d'une bande de parkings situés à droite en entrant dans le bâtiment C				2				

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
191		Emplacement parking	49		A la suite du précédent				2				
192		Emplacement parking	50		A la suite du précédent				2				
193		Emplacement parking	51		A la suite du précédent				2				
194		Emplacement parking	52		A la suite du précédent				2				
195		Emplacement parking	53		Le premier d'une bande de parkings situés côté est du bâtiment B, et jouxtant la voie d'accès principale				2				
196		Emplacement parking	54		A la suite du précédent				2				
197		Emplacement parking	55		A la suite du précédent				2				
198		Emplacement parking	56		A la suite du précédent				2				
199		Emplacement parking	57		A la suite du précédent				2				
200		Emplacement parking	58		A la suite du précédent				2				
201		Emplacement parking	59		A la suite du précédent				2				
202		Emplacement parking	60		A la suite du précédent				2				
203		Emplacement parking	61		A la suite du précédent				2				
204		Emplacement parking	62		A la suite du précédent				2				
205		Emplacement parking	63		A la suite du précédent				2				
206		Emplacement parking	64		A la suite du précédent				2				
207		Emplacement parking	65		Le premier d'une bande de parkings côté est des bâtiments A et B, jouxtant la voie d'accès principale				2				
208		Emplacement parking	66		A la suite du précédent				2				
209		Emplacement parking	67		A la suite du précédent				2				
210		Emplacement parking	68		A la suite du précédent				2				
211		Emplacement parking	69		A la suite du précédent				2				
212		Emplacement parking	70		A la suite du précédent				2				
213		Emplacement parking	71		A la suite du précédent				2				

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTAUX									10000	10000	10000	10000	10000
214		Emplacement parking	72		A la suite du précédent				2				
215		Emplacement parking	73		A la suite du précédent				2				
216		Emplacement parking	74		A la suite du précédent				2				
217		Emplacement parking	75		A la suite du précédent				2				
218		Emplacement parking	76		A la suite du précédent				2				
219		Emplacement parking	77		A la suite du précédent				2				
220		Emplacement parking	78		A la suite du précédent				2				
221		Emplacement parking	79		A la suite du précédent				2				
222		Emplacement parking	80		A la suite du précédent				2				
223		Emplacement parking	81		A la suite du précédent				2				
224		Emplacement parking	82		A la suite du précédent				2				
225		Emplacement parking	83		A la suite du précédent				2				
226		Emplacement parking	84		A la suite du précédent				2				
227		Emplacement parking	85		Le premier d'une bande de parkings à l'ouest des bâtiments A et B				2				
228		Emplacement parking	86		A la suite du précédent				2				
229		Emplacement parking	87		A la suite du précédent				2				
230		Emplacement parking	88		A la suite du précédent				2				
231		Emplacement parking	89		A la suite du précédent				2				
232		Emplacement parking	90		A la suite du précédent				2				
233		Emplacement parking	91		A la suite du précédent				2				
234		Emplacement parking	92		A la suite du précédent				2				
235		Emplacement parking	93		A la suite du précédent				2				
236		Emplacement parking	94		A la suite du précédent				2				
237		Emplacement parking	95		A la suite du précédent				2				

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTALUX									10000	10000	10000	10000	10000
238		Emplacement parking	96		A la suite du précédent				2				
239		Emplacement parking	97		A la suite du précédent				2				
240		Emplacement parking	98		A la suite du précédent				2				
241		Emplacement parking	99		A la suite du précédent				2				
242		Emplacement parking	100		A la suite du précédent				2				
243		Emplacement parking	101		A la suite du précédent				2				
244		Emplacement parking	102		A la suite du précédent				2				
245		Emplacement parking	103		Le premier côté bâtiment C, d'une bande de parkings en lisière de la limite ouest du terrain				2				
246		Emplacement parking	104		A la suite du précédent				2				
247		Emplacement parking	105		A la suite du précédent				2				
248		Emplacement parking	106		A la suite du précédent				2				
249		Emplacement parking	107		A la suite du précédent				2				
250		Emplacement parking	108		A la suite du précédent				2				
251		Emplacement parking	109		A la suite du précédent				2				
252		Emplacement parking	110		A la suite du précédent				2				
253		Emplacement parking	111		A la suite du précédent				2				
254		Emplacement parking	112		A la suite du précédent				2				
255		Emplacement parking	113		A la suite du précédent				2				
256		Emplacement parking	114		A la suite du précédent				2				
257		Emplacement parking	115		A la suite du précédent				2				
258		Emplacement parking	116		A la suite du précédent				2				
259		Emplacement parking	117		A la suite du précédent				2				
260		Emplacement parking	118		A la suite du précédent				2				

N° de lot	Bât	Nature	N° de plan	Etage	Désignation	Sup habitable en m²	Sup loggia en m²	Sup jardin en m²	Quote-part du sol et des parties communes générales de l'ensemble en 10000°	Quote-part des parties communes générales du bâtiment en 10000°			
										Bât A	Bât B	Bât C	Bât D
TOTAUX									10000	10000	10000	10000	10000
261		Emplacement parking	119		A la suite du précédent				2				
262		Emplacement parking	120		A la suite du précédent				2				
263		Emplacement parking	121		A la suite du précédent				2				
264		Emplacement parking	122		A la suite du précédent				2				
265		Emplacement parking	123		A la suite du précédent				2				
266		Emplacement parking	124		A la suite du précédent				2				
267		Emplacement parking	125		A la suite du précédent				2				
268		Emplacement parking	126		A la suite du précédent				2				
269		Emplacement parking	127		A la suite du précédent				2				
270		Emplacement parking	128		A la suite du précédent				2				
271		Emplacement parking	129		A la suite du précédent				2				
272		Emplacement parking	130		Le premier côté bâtiment A, d'une bande de parkings en lisière de la limite nord du terrain				2				
273		Emplacement parking	131		A la suite du précédent				2				
274		Emplacement parking	132		A la suite du précédent				2				
275		Emplacement parking	133		A la suite du précédent				2				
276		Emplacement parking	134		A la suite du précédent				2				
277		Emplacement parking	135		A la suite du précédent				2				
278		Emplacement parking	136		A la suite du précédent				2				
279		Emplacement parking	137		A la suite du précédent				2				
280		Emplacement parking	138		A la suite du précédent				2				
281		Emplacement parking	139		A la suite du précédent				2				
282		Emplacement parking	140		A la suite du précédent				2				
283		Emplacement parking	141		A la suite du précédent				2				
TOTAUX									10000	10000	10000	10000	10000

SECTION III : DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

ARTICLE 3A. – Définition des parties privatives

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

- Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre, qui sont parties communes) ;
- Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;
- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes ;
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants
- Les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons et loggias, ainsi que le revêtement de ces derniers ;
- Les devantures des magasins, rideaux de fer, stores de ces magasins ;
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- Les canalisations intérieures ;
- Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette, W.C.
- Les installations de la cuisine, évier, etc..
- Les placards et penderies ;

Les parties privatives comprennent également :

- Les emplacements aménagés en jardinets, dont l'usage est réservé aux propriétaires des locaux auxquels est rattachée la jouissance d'un jardinet.
- Les emplacements parkings dont l'usage est réservé aux propriétaires des lots correspondant aux dits emplacements.
- Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre appartements quand elles ne font pas partie du gros œuvre et les séparations des loggias sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

ARTICLE 3B. – Définition des parties communes

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

Elles comprendront notamment :

Pour l'ensemble immobilier, la totalité du sol, espaces verts, allées, parkings et clôtures, ainsi que les plantations.

Pour chacun des bâtiments, les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement et de ses dépendances et notamment :

- les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non ;
- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols ;
- Les couvertures des bâtiments et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;
- Les souches des cheminées ;
- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains ;
- Les ornements des façades, les balcons et loggias même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol) ;
- Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;
- Les descentes, couloirs et dégagements, les locaux des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles ;
- Les rampes d'accès, couloirs de circulation et tous autres dégagements des parkings ;
- Les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants et locaux communs ;
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;
- les conduites du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures, les drains et branchements d'égout ;
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

-Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et les glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives) ;
-Les outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de l'immeuble ;
-L'appartement du gardien, les locaux de service et d'entretien, s'il y a lieu ;
-Le standard téléphonique et tous ses éléments d'équipements et accessoires, s'il y a lieu également ;
Cette énumération est purement énonciative et non limitative.
Sont également réputés accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :
Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

SECTION IV – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 4A. – Destination de l'immeuble

L'ensemble immobilier «J.V.80» est destiné pour les trois quarts au moins à l'habitation bourgeoise. Il est situé dans la zone des terrains destinés à la construction d'immeubles collectifs à usage de logement, d'hôtels, de résidence locative ou de para-hôtellerie.

Le total des surfaces affectées éventuellement aux commerces ou à usage professionnel ne doit pas dépasser le quart de la surface totale des locaux de l'ensemble.

La destination de chaque lot ne pourra être modifiée sans l'autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, N° 65-557.

Il résulte du cahier des charges générales de cession de terrain de la zone d'urbanisation préférentielle du Cap d'Agde troisième tranche et notamment en son article 1, (Zonage plan N°1 en date du 28-06-1978) que les terrains classés en première catégorie dont le lot N°473, sont destinés à la construction d'immeubles collectifs à usage de logements, d'hôtels, de résidences locatives ou para-hôtellerie.

Aucune affectation ne peut être donnée à ce lot autre que celle de la catégorie à laquelle il appartient, et tout changement d'une catégorie à l'autre, tout groupement, toute subdivision sont interdits.

Les mutations successives ne peuvent avoir effet de modifier la consistance des terrains ou l'affectation résultant de la catégorie de classement.

ARTICLE 4B. – Usage des parties privatives

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination
Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard des autres copropriétaires et du Syndicat des conséquences de ses fautes et négligences ou des choses dont il répond à un titre quelconque.

Chacun des copropriétaires pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux ; mais, pour la bonne harmonie de l'immeuble, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de ce dernier.

En particulier, les portes d'entrée, fenêtres, persiennes, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres et balcons, devront conserver leurs formes et couleurs primitives.

Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des copropriétaires.

En cas de percement de gros murs de refend pour un aménagement intérieur, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du syndic et de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires et vacations seront à la charge du copropriétaire faisant réaliser les travaux. Celui-ci devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité des bâtiments et sera responsable de toutes les dégradations pouvant résulter desdits travaux.

Les peintures extérieures seront décidées par l'assemblée générale annuelle.

Les copropriétaires auxquels est accordée la jouissance privative des jardins devront en respecter l'aspect général et ne causer aucune dégradation.

Mode d'occupation

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

Dans les locaux destinés à l'occupation commerciale, il ne pourra être exercé un commerce ou une industrie, pouvant constituer un établissement dangereux, insalubre et de nature à incommoder les personnes habitant l'immeuble.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans un appartement, même après décès ou par autorité de justice.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'immeuble la profession de musicien ou de chanteur ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel.

Il ne pourra être placé d'objets dont le poids excéderait la limite de charge qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble, de manière à ne pas compromettre la solidité des planchers et des murs ni lézarder les plafonds.

Aucun dépôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourront être faites dans les appartements ou autres locaux.

Locations

Logement décent : Article 1719 du code civil et de la loi SRU

Le logement ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé et doit être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

A défaut, le locataire peut exiger la mise en conformité, le cas échéant devant le juge.

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs, et qu'ils respectent les conditions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 6 ci-dessus.

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires, à peine de résiliation de leurs contrats, l'obligation de respecter les dispositions du présent titre.

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

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

Troubles de voisinage

En matière de législation relative « aux bruits de voisinage », les copropriétaires devront se référer aux textes suivants : la loi bruit n°92-1444 du 31 décembre 1992 codifiée dans le Code de l'environnement sous les numéros 571-1 à 571-26. Les articles R1336-6 à R1336-9 du code de la santé publique. Le décret n°95-409 du 18 avril 1995. La circulaire du 27 février 1996. Les articles 623-2 et 222-16 du Code pénal.

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 ou des gens à leur service.

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

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

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

-Chauffage :

Il est défendu d'installer dans les appartements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant, par leurs émanations, incommoder les voisins.

-Utilisation des fenêtres et balcons :

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour, ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capable de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs, ni incommoder les passants ou les voisins.

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

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

Tapis :

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fourni par chaque copropriétaire, devront être conformes au modèle indiqué par le syndic.

Animaux

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

Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Aliénation et division de lots

Tout copropriétaire pourra aliéner les parties privées lui appartenant et le droit de copropriété dans les parties communes qui y est attaché. Le fractionnement ou la division d'un lot ne pourra être effectué que dans les conditions prévues.

ARTICLE 4C. – Usage des parties communes

Chacun des copropriétaires pourra, pour la jouissance des locaux lui appartenant, user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants des bâtiments ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres parties communes, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble, ni y faire effectuer aucun travail de ménage de quelque nature que ce soit.

Les vestibules d'entrée ne pourront, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

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

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

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

Antennes

Une antenne collective de radio, une antenne collective de télévision ou une parabole collective pourront être installées sur le toit de l'immeuble. Toutes décisions concernant la ou les installations visées ci-dessus seront faites à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de son propriétaire.

Les copropriétaires ont le droit d'installer ou de faire installer à leur frais une antenne extérieure réceptrice de radiodiffusion.

Toutefois, ils doivent au préalable obtenir l'autorisation de la copropriété. L'assemblée peut donner son accord à l'installation en l'assortissant de conditions destinées à garantir l'intégrité de l'immeuble dès lors que les travaux intéressent les parties communes.

En matière d'installation d'antennes les copropriétaires devront également se référer à l'article 1 de la loi n°66-457 du 2 juillet 1966, modifié par l'article 123 de la loi n°2004-669 du 9 juillet 2004.

Une antenne collective de télévision sera installée sur les toits des bâtiments. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de chaque copropriétaire.

-Canalisations d'eau et robinetterie :

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

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

-Responsabilité :

Chacun des copropriétaires restera responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et par celle de ses préposés ou par le fait des choses dont il a la garde.

-Parkings :

Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des voitures de tourisme. Il est interdit d'y remiser des caravanes ou véhicules similaires.

-Plaques et enseignes :

Exception faite pour toute enseigne ou publicité entrant dans le cadre de la gestion para hôtelière ou dans le cadre des activités commerciales exercées dans les locaux prévus à cet effet, il ne pourra être apposé, à un endroit quelconque des parties intérieures ou extérieures des parties communes ou privatives, aucune plaque ou enseigne.

Toutefois, les occupants exerçant une profession libérale, régulièrement autorisée, auront la faculté d'apposer sur la porte d'entrée de leur lot, et dans l'entrée, une plaque portant l'indication de leur nom et profession. La nature, et la dimension de ces plaques devront être acceptées par l'Architecte de l'immeuble.

-Libre accès :

En cas d'inoccupation prolongée, tout occupant devra laisser un jeu de clés de son logement et de ses accessoires, au Gérant de l'immeuble. Le dépositaire des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement ou ses locaux accessoires en cas d'urgence.

Réparations. Entretien des choses communes

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 e, g, h et i de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Les travaux entraînant 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 dégradation, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les e, g, h et i de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux

En tout temps, l'accès des locaux et appartement pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations, sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

SECTION V – CHARGES COMMUNES A L'IMMEUBLE

ARTICLE 5A. – Charges générales

Article 45-1 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 27 mai 2004

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Article 10 de la loi n°65-557 modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 76 JORF 14 décembre 2000.

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965.

Les charges communes aux divers copropriétaires comprendront:

1°/ Les dépenses entraînées par la consommation d'eau froide pour les besoins des parties privatives et des parties communes.

Précision étant ici faite que l'assemblée générale, statuant par voie de décision ordinaire pourrait décider l'installation de compteurs individuels, pour chacun des appartements ou locaux de l'immeuble.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des tantièmes de copropriété.

2°/ Les dépenses afférentes aux fonctionnements du syndicat, les honoraires du syndic, et ceux de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes.

3°/ Les loyers des appartements de fonction s'il y a lieu.

4°/ Les salaires et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien, du gardiennage et de la gestion de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;

5°/ Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privées tant qu'en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires ;

6°/ Les primes d'assurances souscrites par le syndicat ;

7°/ Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que :

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs ;

8°/ Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C, et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée ;

9°/ Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des

garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privée ;

10°/ Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives ;

11°/ Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées et cours entre bâtiments ;

12°/ L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble ;

13°/ Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra en être notamment ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations et pour les bris de glace des portés d'entrée.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

ARTICLE 5B. – Charges Particulières

Escaliers et locaux communs

Les charges relatives aux escaliers et aux locaux communs comprennent :

-Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers et locaux communs ;

-L'entretien et les réparations (mais non ceux des portes palières qui appartiennent aux copropriétaires) ;

Les réparations nécessitées par l'usure des marches ;

-Le coût de location des compteurs ;

-Les primes d'assurances contre les accidents s'il y a lieu.

Reprise des vestiges

En cas de réparation, de remplacement d'un élément d'équipement ou de reconstruction d'un corps de bâtiment, la valeur de reprise ou la vente des vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront supporté les frais des travaux.

SECTION VI – REGLEMENT DES CHARGES

ARTICLE 6A. – Provisions sur charges et avances

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

-Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;

-Sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

ARTICLE 6B. – Budget provisionnel

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux.

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

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

1°Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autre que ceux de maintenance ;

2°Aux travaux portant sur les éléments d'équipement commun, autre que ceux de maintenance ;

3°Aux travaux d'améliorations, (transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, adjonction d'éléments nouveaux, aménagement de locaux affectés à l'usage commun création de locaux, affouillement du sol et surélévation de bâtiments ;

4° Aux études techniques (diagnostics et consultations) ;

5° Aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs.

ARTICLE 6C. – Les comptes du syndicat

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

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

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

L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

ARTICLE 6D. – Indivisibilité

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6E. – Les garanties du syndicat

À défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue supra, les autres provisions prévues, et non encore échues, deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours, à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 et devenues exigibles.

L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

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

Le paiement de sa part contributive par chaque copropriétaire sera poursuivi par toutes voies de droit et assuré par les mesures conservatoires ou d'exécution en vigueur.

Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance de charge justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige

Pour le recouvrement des charges de copropriété, le syndicat dispose :

- de l'hypothèque légale sur le lot d'un copropriétaire défaillant ;
- du privilège immobilier de l'article 2103-1 bis du Code Civil en cas de vente du lot d'un copropriétaire défaillant ;
- du privilège de l'article 2102-1 du Code Civil

- de l'opposition sur le prix de vente d'un lot.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.

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.

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

Les créances visées à l'alinéa 1er bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2102 1° du code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.

Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil.

ARTICLE 6F - Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

Article 1

Les règles comptables spécifiques prévues par le présent décret s'appliquent uniquement aux syndicats de copropriétaires. Elles ne s'appliquent pas à la comptabilité du syndic, qui obéit à ses règles propres, ni à la comptabilité d'autres entités telles que les unions de syndicats ou les associations syndicales régies par l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée. Les statuts de ces dernières peuvent, toutefois, prévoir que leurs comptes sont tenus conformément aux règles comptables propres aux syndicats de copropriétaires, à l'exception des associations assujetties de plein droit au règlement n° 99-01 du Comité de la réglementation comptable.

Article 2

En application des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le syndicat des copropriétaires approuve les comptes de l'exercice clos et vote, d'une part, le budget prévisionnel concernant les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, d'autre part les dépenses pour travaux prévus par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, et les opérations exceptionnelles selon les règles et les modalités de présentation précisées ci-après, pour l'information des copropriétaires et des tiers. Les comptes de l'exercice comprennent les charges et produits pour les opérations courantes, et les charges et produits pour les travaux mentionnés ci-dessus et les opérations exceptionnelles.

En application de l'article 14-3 de la même loi, sont rattachés à l'exercice les produits acquis (produits reçus et à recevoir) et les charges supportées (charges réglées et à régler) au titre de l'exercice.

Article 3

Les charges constatées pour les opérations courantes mentionnées à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée comprennent les sommes, versées ou à verser, en contrepartie des fournitures et services dont a bénéficié le syndicat.

Les produits constatés pour les opérations courantes comprennent les sommes reçues ou à recevoir de chaque copropriétaire en vertu de l'obligation leur incombant, enregistrées à la date d'exigibilité. Ils comprennent aussi les produits divers affectés aux opérations courantes suivant affectation décidée ou approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 4

Les charges constatées pour les travaux et opérations exceptionnelles comprennent les sommes, versées ou à verser, pour les travaux prévus par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et décidés par l'assemblée générale des copropriétaires. Les charges sont à comptabiliser par le syndicat au fur et à mesure de la réalisation des travaux ou de la fourniture des prestations.

Lorsque les travaux ou prestations s'effectuent sur plusieurs exercices, les montants correspondant aux travaux et prestations votés sont comptabilisés au titre de l'exercice au cours duquel les travaux ou prestations sont réalisés.

Les charges comprennent aussi les dépréciations sur créances douteuses à rencontre des personnes autres que les copropriétaires ; leur estimation est présentée par le syndic et soumise au vote de l'assemblée générale. Les dépréciations de créances douteuses à rencontre des copropriétaires sont à constater après avoir mis en oeuvre les diligences nécessaires au recouvrement, au moment de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière.

Les produits constatés pour les travaux et opérations exceptionnelles comprennent les sommes reçues ou à recevoir de chacun des copropriétaires en vertu de l'obligation leur incombant résultant de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, les emprunts contractés par le syndicat pour couvrir les dépenses pour travaux, les subventions notifiées, les indemnités d'assurance et les loyers des parties communes, ainsi que les produits divers issus des placements décidés par le syndicat et les intérêts des sommes dues au syndicat suivant affectation décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les produits pour travaux et opérations exceptionnelles sont à constater au titre de l'exercice de leur exigibilité.

Les subventions sont à constater dès leur notification, à l'exception des subventions dont le versement s'effectue sur plusieurs exercices, qui sont à mentionner dans l'état des travaux prévus au premier alinéa du présent article et opérations

exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice, dès leur notification et inscrites en comptabilité sur le fondement des dispositions prévues par la décision accordant la subvention.

Article 5

L'exercice comptable du syndicat des copropriétaires couvre une période de douze mois. Les comptes sont arrêtés à la date de clôture de l'exercice. Pour le premier exercice, l'assemblée générale des copropriétaires fixe la date de clôture des comptes et la durée de cet exercice qui ne pourra excéder dix-huit mois.

La date de clôture de l'exercice pourra être modifiée sur décision motivée de l'assemblée générale des copropriétaires. Un délai minimum de cinq ans devra être respecté entre les deux décisions d'assemblées générales modifiant la date de clôture.

Article 6

Les pièces justificatives, documents de base de toute écriture comptable, doivent être des originaux et comporter les références du syndicat (nom et adresse de l'immeuble). Elles doivent être datées et conservées par le syndic pendant dix ans, sauf dispositions expresses contraires.

En cas de changement de syndic, les documents comptables et les originaux des pièces justificatives sont transmis au successeur, le syndic sortant prenant ses propres dispositions afin de conserver les copies des pièces justificatives qu'il estime nécessaires pour la justification des opérations comptables qui lui incombent.

Article 7

Le syndic doit être en mesure de ventiler les sommes exigibles à recevoir de chaque copropriétaire selon les rubriques suivantes :

- créances sur opérations courantes ;
- créances sur travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et opérations exceptionnelles ;
- créances sur avances ;
- créances sur emprunts obtenus par le syndicat des copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider, pour assurer un meilleur suivi des fonds versés par les copropriétaires, que le syndic procède à la ventilation comptable en quatre sous comptes selon les rubriques ci-dessus dès l'enregistrement des opérations.

Article 8

Les comptes arrêtés à la clôture de l'exercice font l'objet de documents de synthèse présentés aux copropriétaires, qui comprennent nécessairement l'état financier, le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires et l'état des travaux de l'article 14-2 précité et des opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice, établis sous forme de tableaux conformes aux modèles prévus à titre obligatoire aux annexes n°s 1, 2, 3, 4 et 5 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

L'état financier présente l'état des créances et des dettes. Il comporte la situation de trésorerie mentionnée à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et fait apparaître le montant des emprunts restant dus.

Le compte de gestion général présente les charges et les produits de l'exercice. Il comprend le compte de gestion pour opérations courantes et le compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, et opérations exceptionnelles.

L'état des travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, et des opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice fait apparaître en fin d'exercice le réalisé et le prévisionnel de chaque opération.

Les comptes de l'exercice clos sont à présenter pour leur approbation par les copropriétaires avec le budget voté correspondant à cet exercice et le comparatif des comptes approuvés de l'exercice précédent.

Les excédents ou insuffisances des charges ou produits sur opérations courantes sont répartis à l'arrêté des comptes entre chacun des copropriétaires en fonction des quotes-parts afférentes à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Il est précisé que pour les charges et produits pour travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, et opérations exceptionnelles, la répartition est opérée selon les mêmes modalités et ne peut intervenir qu'à la clôture définitive de chacune des opérations concernées.

Article 9

Les charges pour opérations courantes et produits attendus sur opérations courantes font l'objet d'un budget prévisionnel, soumis au vote des copropriétaires, lis sont présentés dans un document récapitulatif conforme au modèle de l'annexe n°2

Article 10

Les charges pour opérations courantes et les charges pour travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et opérations exceptionnelles font l'objet d'une double présentation :

- présentation par nature au sein du compte de gestion général et du budget prévisionnel. Cette présentation doit respecter les tableaux de l'annexe n° 2 ;
- ventilation analytique par catégories de charges pour le compte de gestion général et pour le budget prévisionnel. Cette présentation doit respecter les tableaux de l'annexe n° 3 et de l'annexe n° 4, dont les rubriques sont arrêtées en fonction des clauses du règlement de copropriété.

Pour l'approbation des comptes, le total des charges pour opérations courantes de l'annexe n° 3 doit être égal au total des charges de l'annexe n° 2 et le total des charges pour travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et opérations exceptionnelles de l'annexe n° 4 doit être égal au total des charges de l'annexe n° 2.

Pour le vote du budget prévisionnel, le total des charges pour opérations courantes de l'annexe n° 3 doit être égal au total des charges de l'annexe n° 2.

Article 11

Les modalités d'établissement des comptes du syndicat des copropriétaires sont précisées dans l'arrêté conjoint du garde des sceaux et du ministre chargé du logement pris en application du présent décret.

Article 12

Les annexes mentionnées aux articles 8, 9 et 10 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires sont conservées avec copie du procès-verbal de l'assemblée générale qui approuve les comptes et qui vote le budget prévisionnel. Ces documents font l'objet d'un classement particulier dans les archives du syndicat.

Article 13

Le ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre délégué au logement et à la ville sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat.

SECTION VII – MUTATIONS DE PROPRIETE - DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS

ARTICLE 7A. – Opposabilité du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division seront à compter de leur publication à la conservation des hypothèques, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Au cas où ces documents n'auraient pas été publiés, ils seraient cependant opposables aux ayants cause des copropriétaires, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations susceptibles d'en résulter.

ARTICLE. 7B. – Mutations

1°) Frais de mutation

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

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

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

Toute convention contraire aux dispositions de cet article n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

2°) Mutation à titre onéreux

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

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

3°) Etat daté adressé par le syndic au notaire

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;

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

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

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

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

Les conventions passées entre le vendeur et l'acquéreur ne sont pas opposables à la copropriété.

ARTICLE 7C – Mutation à cause de mort

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

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

Les dispositions ci-dessus sont applicables en cas de legs particuliers. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des dettes afférentes au lot cédé.

ARTICLE 7D. – Locations

Le copropriétaire qui consent une location sur son lot doit donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement.

Le copropriétaire loueur devra quinze jours avant la mise à disposition des lieux, prévenir le syndic, par lettre recommandée avec AR, de la location consentie en précisant le nom du locataire, pour permettre au syndic d'exercer éventuellement le privilège prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 7E. – Modification des lots

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

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

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

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

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

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

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

1-Au syndic,

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

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

SECTION VIII – ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 8A. – Le syndicat des copropriétaires (nature, organes de gestion)

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Il a pour dénomination «Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble «J.V.80»».

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

La Société Civile Immobilière «J.V.80 »,

-remplira les fonctions de syndic provisoire jusqu'au jour de l'assemblée générale qui désignera le syndic définitif.

ARTICLE 8B. – Les assemblées générales

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

Cette assemblée se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété;

Le président du tribunal statuant en référé peut, à la requête d'un copropriétaire, et après mise en œuvre de la procédure précédente sans résultat, saisir le président du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, statuant en référé lequel désignera un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée. Cette procédure est dirigée contre le syndic.

En toute hypothèse, la convocation de l'assemblée doit être notifiée au syndic (par lettre recommandée AR).

1° - Convocations

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

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

I – Pour la validité de la décision :

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

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

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

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

5/ Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 de la loi du 10 juillet 1965 outre les projets mentionnés au 4 ci-dessus.

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

7/ Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1, 14-2, 18, 24, 25, 26-2, 30, 35, 37 et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8/ Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;
9/ Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

II – Pour l'information des copropriétaires :

1/ Les annexes au budget prévisionnel ;

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

3/ L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

Les personnes convoquées

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

Cas particuliers

1° Mutation

Elle n'est opposable au syndicat qu'après notification au syndic.

Tant que cette notification n'a pas eu lieu, c'est l'ancien propriétaire qui est valablement convoqué.

2° Indivision ou usufruit

En cas d'indivision, les indivisaires devront choisir un mandataire commun comme il est dit ci-après

En cas d'usufruit, il en sera de même, ou à défaut, la notification sera adressée à l'usufruitier.

Dans les 2 cas, et à défaut d'accord sur le choix d'un mandataire commun, ce dernier pourra être désigné par le président du tribunal de grande instance sur requête de l'un des intéressés ou du syndic.

3° Société propriétaire d'un lot

Chacun des associés doit personnellement être convoqué à l'assemblée et recevoir les documents obligatoirement annexés.

À cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer sans frais au syndic, ou à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués. La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

2° - Ordre du jour

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande du syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

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

3° - Représentation.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera régie par les articles 22 et 23 de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965. Le mandataire peut être choisi hors des membres du syndicat (toutes dispositions contraires sont réputées non écrites).

Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. 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 5 p. 100 des voix du syndicat ; ou s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

4° - Feuille de présence.

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose.

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

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

5° - Tenue des assemblées

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président et s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

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

6° - Procès verbal

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

ARTICLE 8C. – Quorum – Majorités requises

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

Toutefois lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, sauf les dispositions prévues à l'article 23 de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, étant rappelé ou précisé ce qui suit :

Décisions requérant l'unanimité

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

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

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965

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

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de

l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

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

Article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives;
- g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.
Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.
La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie ;
- h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
- j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication;
- k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes;
- l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.
- m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Article 19 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure. Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi. Dans le cas prévu par le

deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :

1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

Article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25d;
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;
- c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, j et m de l'article 25.

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

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

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c) ci-dessus 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 générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Article 19-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

Lorsqu'un projet de résolution relatif à des travaux d'amélioration prévus au c) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 a recueilli le vote favorable de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée par le syndic en application du dernier alinéa de l'article 26 de cette même loi. Les notifications prévues à l'article 11 du présent décret n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

Article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, 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.

Article 26-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Article 26-3 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-

ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville.

Article 27 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

Article 28 de la loi du 10 juillet 1965.

I. - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

II. - Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial ;

Votes particuliers

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

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses

ARTICLE 8D. – Le syndic

1°) Nomination. Durée des fonctions. Rémunération

Le syndic sera nommé par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité particulière par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation et des stipulations particulières du règlement de copropriété, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 précité, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 et 2270 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

À défaut de nomination par l'assemblée générale, le président du tribunal de grande instance désigne à titre provisoire le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

Dans tous les autres cas de vacance du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président de tribunal de grande instance désigne par ordonnance sur requête de tout intéressé, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée en vue de la désignation du syndic.

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic laquelle qui ne peut excéder 3 ans mais peut être renouvelée pour la même durée.

Toutefois, si le syndic a participé directement ou indirectement à la construction de l'immeuble, la durée de ses fonctions ne peut dépasser une année (pendant la durée de la prescription décennale).

Le syndic est révocable à tout moment.

Le syndic peut démissionner de ses fonctions, mais il devra convoquer l'assemblée générale des copropriétaires afin de voir désigner un nouveau syndic.

La rémunération du syndic est fixée librement par l'assemblée générale qui désigne le syndic et approuve le contrat de celui-ci fixant les éléments de sa rémunération à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Les pouvoirs et les obligations du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents ainsi que par son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 28 à 39-1.

2°) Missions et pouvoirs du syndic

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

-de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions

spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

-d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et, le cas échéant, de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

-de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 juillet 1965 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

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

L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

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 et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

a) Mission d'exécution du syndic

Le syndic assure l'exécution des délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il assure l'exécution des dispositions du règlement de copropriété. En cas d'infraction, il met en demeure les copropriétaires de respecter le règlement.

Il peut agir en justice ainsi qu'il sera précisé plus loin.

b) Mission d'administration du syndic

Le syndic est investi d'un pouvoir d'administration courante, de conservation et d'entretien de l'immeuble.

En cas d'urgence, le syndic peut faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et demander, après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du devis estimatif des travaux, après avis du conseil syndical s'il existe.

Toutefois, il doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale.

Le syndic peut engager et congédier le personnel du syndicat et fixer les conditions de son contrat de travail.

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

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent.

Il mentionne leur état civil et leur domicile réel ou élu.

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

Il délivre des copies ou extraits qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux et des annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande aux frais de ce dernier copie du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que, s'il y a lieu, du diagnostic technique de l'immeuble établi dans les conditions de l'article L. 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation.

c) Gestion de la trésorerie du syndicat

Le syndic tient dans les conditions légales la comptabilité du syndicat, laquelle doit faire apparaître la position créditrice ou débitrice de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat. Il prépare le budget prévisionnel qui sera soumis à l'assemblée générale dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Il prépare également tous les ans pour l'assemblée générale un bilan des comptes du syndicat et de sa trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble.

Le syndic pourra exiger le paiement des avances et provisions prévues à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 35 modifié du décret du 17 mars 1967.

Il devra ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

L'assemblée générale pourra en décider autrement à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et, le cas échéant, de son article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

d) Actions en justice

Le syndic représente le syndicat en justice, tant en qualité de demandeur que de défendeur.

Il ne pourra toutefois engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Mais cette autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les actions en référé, 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.

e) Limitation des pouvoirs de syndic

Le syndic ne peut se faire substituer, mais il peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale peut, en outre, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 autoriser une délégation de pouvoir à des fins déterminées.

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés parents et alliés jusqu'au 3^e degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariés ou préposés.

ARTICLE 8E. – Le conseil syndical

a) Constitution du conseil syndical

Le conseil syndical est composé de 3 à 13 membres titulaires et éventuellement de 3 membres suppléants.

Ils sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés des sociétés d'attribution, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984, leur conjoint ou leurs représentants légaux. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent être membres du conseil syndical.

A moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

Dans le cadre de syndicat secondaire, pour assurer la représentation prévue au dernier alinéa de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, il est tenu compte, en cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, des dispositions de cet article. Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins à ce conseil.

b) Missions – pouvoirs du Conseil syndical.

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

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 des copropriétaires, 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. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, 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.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés, 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.

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. Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

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.

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 juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

c) Cas particulier de non-existence d'un conseil syndical.

Sauf dans le cas d'un syndicat coopératif, la décision peut être prise par l'assemblée générale de ne pas créer de conseil syndical par un vote à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par ailleurs, lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidats ou faute de majorité à élire un conseil syndical, le procès-verbal qui en fait explicitement mention est notifié dans le délai d'un mois à tous les copropriétaires. Le juge saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic peut alors désigner les membres du conseil syndical ou constater l'impossibilité d'en instituer un.

Le syndicat coopératif

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et le cas échéant de l'article 25-1.

SECTION IX – ASSURANCE

ARTICLE 9A. – Assurance collective du syndicat

1° - La responsabilité du fait du groupe d'immeubles, de ses installations et de ses dépendances constituant des parties communes, ainsi que du fait des préposés de la copropriété à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils et au cas de poursuites, en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois, si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié et convenu qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

2° - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

a) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours entre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'ensemble immobilier).

b) Le recours des voisins et le recours des locataires.

c) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations etc.) le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

3° - En application des stipulations ci-dessus, l'ensemble immobilier fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes-parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties de l'ensemble immobilier en fonction de la spécialisation des charges. Tant que cette détermination ne pourra être effectuée l'ensemble de la prime sera porté en charge générale et supporté à ce titre par tous les copropriétaires.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires intéressés.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par l'assemblée des copropriétaires. Les polices seront signées par le syndic.

4° - Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes mais auraient droit seuls à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

ARTICLE 9B. – Assurance personnelle des copropriétaires

5° - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

-Le mobilier y contenu ainsi que tous les embellissements et installations intérieures réalisés par lui,

-Le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux, et d'une façon générale, sa responsabilité personnelle, en tant qu'occupant.

Les assurances ci-dessus visées devront être faites par une compagnie notoirement solvable. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime à tout moment.

ARTICLE 9C. – Sort des indemnités de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées par la ou les compagnies d'assurance seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, lequel syndic devra en effectuer les dépôts dans une banque ou un établissement financier.

Sous réserve des droits des créanciers inscrits, les indemnités seront affectées aux réparations et reconstruction des parties sinistrées. Toutefois, en cas où il serait décidé par l'assemblée générale de ne pas réparer ou reconstruire, les dites indemnités seront réparties entre les copropriétaires, et dans les proportions ou ils auraient eu la charge des travaux.

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra obtenir dudit créancier qu'il accepte en cas de sinistre que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L 121-13 du Code des Assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble aux décisions de l'assemblée générale. Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès d'organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

Article L121-13 du Code des Assurances

Créé par Décret 76-666 1976-07-16 JORF 21 juillet 1976.

Les indemnités dues par suite d'assurance contre l'incendie, contre la grêle, ou les autres risques, sont attribuées sans qu'il y ait besoin de délégation expresse, aux créanciers privilégiés ou hypothécaires, suivant leur rang.

Néanmoins, les paiements faits de bonne foi avant opposition sont valables.

Il en est de même des indemnités dues en cas de sinistre par le locataire ou par le voisin, par application des articles 1733 et 1382 du code civil.

En cas d'assurance du risque locatif ou du recours du voisin, l'assureur ne peut payer à un autre que le propriétaire de l'objet loué, le voisin ou le tiers subrogé à leurs droits, tout ou partie de la somme due, tant que lesdits propriétaire, voisin ou tiers subrogé n'ont pas été désintéressés des conséquences du sinistre, jusqu'à concurrence de ladite somme

SECTION X – AMELIORATIONS, AJOUT DE LOCAUX, SURELEVATION, RECONSTRUCTION

ARTICLE 10A. – Améliorations

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 de la loi du 10 juillet 1965, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut être payée par annuités égales ou dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

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.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins 8 jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des lieux.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b de la loi du 10 juillet 1965, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés ci-dessus; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

Les décisions prévues ci-dessus ne sont pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

Sous réserve des dispositions du paragraphe qui précède, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues, ainsi qu'aux dépenses de

fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

ARTICLE 10B. – Surélévation et addition de construction

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer 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.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la double majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

ARTICLE 10C. – Réparation du préjudice subi par certains copropriétaires

Les copropriétaires qui subiraient 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, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et qui sera répartie selon la proportion initiale de leurs droits dans les parties communes.

ARTICLE 10D. – Conventions particulières

Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

Toute convention postérieure à la promulgation de la loi du 10 juillet 1965, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires.

ARTICLE 10E. – Destruction - Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle de l'un des bâtiments de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, soit de reconstruire ou réparer, soit de ne pas le faire.

Cependant, si la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Si la destruction totale ou partielle ne concerne qu'un ou plusieurs éléments d'équipement communs (par ex. un ascenseur) la réparation ou la reconstitution sera obligatoire pour le syndicat, sauf si l'unanimité des intéressés par l'utilisation de cet élément d'équipement se prononce en faveur de sa suppression.

En toute hypothèse, les copropriétaires qui participaient à l'entretien des bâtiments ou éléments d'équipement seront tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues par l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965. Les mêmes règles s'appliqueront en ce qui concerne la répartition du coût des travaux.

En toute hypothèse, les indemnités représentatives des constructions ou éléments d'équipement détruits sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par priorité à la reconstruction.

Si la décision est prise dans les conditions prévues à l'article ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

S'il s'agit d'un ou plusieurs élément d'équipement, la répartition des indemnités se fera selon les mêmes règles et proportion que celles qui présidaient à la répartition des frais d'entretien du ou desdits éléments d'équipement.

Article 38-1 Créé par Loi 2003-699 2003-07-30 art. 20 JORF 31 juillet 2003.

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires. Cette réunion se tient dans les deux

mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

SECTION XI – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 11A. – Modification du règlement de copropriété

L'assemblée générale peut modifier le règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la possession, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises dans le cadre de l'alinéa précédent sont adoptées par l'assemblée générale, à la majorité des membres de la collectivité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

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

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourrait être décidée que du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées, sauf dans le cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndic par la loi du 10 juillet 1965 et dans les termes de cette loi.

ACTES D'ACQUISITION

Le syndic peut acquérir des parties communes et constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndic lui-même et de son chef.

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

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres de la collectivité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

ACTES DE DISPOSITION

Le syndic peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndic lui-même et de son chef.

Le syndic peut 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 sont réalisés ces actes, sont adoptés par l'assemblée générale, réunie sur première convocation, à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'alinéa précédent sont prises à la majorité des membres de la collectivité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

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

De façon générale, elle ne pourra modifier rien de ce qui touche à la propriété divise ou indivise que celle-ci soit générale ou spéciale, compte tenu de cette destination.

ARTICLE 11B. – Litiges

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

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 la diligence du syndic.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

ARTICLE 11C. – Copropriété en difficulté financière

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le syndicat devra se référer aux dispositions des articles 29-1 à 29-6 de la loi du 10 juillet 1965

ARTICLE 11D. – Election de domicile - Notifications – mises en demeure

Pour l'application du présent règlement de copropriété, domicile est élu dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notifications par lui faite au syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

Toutes les notifications et mises en demeure sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Toutefois, la notification des convocations peut valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

En vue de l'application des dispositions précédentes, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu soit en France métropolitaine si l'immeuble y est situé, soit dans le département ou le territoire d'outre-mer de la situation de l'immeuble.

Les notifications et mises en demeure sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.

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

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

ARTICLE 11E. – Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de Béziers, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales concernant la publicité foncière.

Il en sera de même en cas de modifications ultérieures apportées au présent règlement.

ANNEXE 1

LES DECISIONS D'ASSEMBLEES GENERALES SUIVANTES SONT AJOUTEES A LA FIN DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
AFIN D'ETRE PORTEES A LA CONNAISSANCE DE TOUS LES COPROPRIETAIRES

Suite à l'assemblée générale du 9 août 1986, résolution n°5 : détermination par l'assemblée générale de la tenue d'un compte bancaire séparé

La Loi N° 85-1470 en date du 31/12/85 impose - à peine de nullité du mandat du Syndic - que l'assemblée générale décide d'ouvrir ou non un compte bancaire séparé au nom du Syndicat concerné.

Le Cabinet VIVIER pratique déjà cette méthode depuis sa fondation en 1979, néanmoins pour satisfaire aux impératifs de la Loi, l'assemblée générale décide A L'UNANIMITE le maintien d'un compte bancaire individuel pour la copropriété pour une durée de 3 ans.

Suite à l'assemblée générale du 9 août 1986, résolution n°6 : Date d'examen des comptes par les copropriétaires

La Loi N° 85 1470 en date du 31/12/85, dans son article 18 1 permet aux copropriétaires de prendre connaissance des comptes du Syndic, selon des modalités définies par l'assemblée générale.

Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu le jour où le Syndic reçoit le Conseil Syndical pour examiner la comptabilité, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au Conseil Syndical.

Ayant entendu les explications du Syndic, l'assemblée générale accepte A L'UNANIMITE de faire coïncider les dates d'examen des pièces, et fixe la date de réception par le Syndic à 4 jours ouvrables avant la date d'assemblée générale.

Suite à l'assemblée générale du 27 juillet 2001, résolution n°9 : Modalités de consultation des pièces comptables

L'assemblée générale décide que les copropriétaires le souhaitant pourront consulter les comptes et pièces justificatives de l'exercice.

Date retenue : Dans les dix jours qui précèdent la tenue de l'assemblée Générale

Votent pour 76 copropriétaires totalisant 5834/5834

Votent contre 0 copropriétaire

s'abstiennent 1 copropriétaire

La résolution est adoptée à l'unanimité.

Suite à l'assemblée générale du 27 juillet 2001, résolution n°21 : approbation du budget prévisionnel 2001/2002 et choix de la fréquence des appels de fonds

Ayant pris connaissance du budget prévisionnel joint à la présente convocation de la présente assemblée, ayant entendu les explications du syndic, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel 2001/2002, détaillé par postes de dépenses, élaboré par le syndic assisté du conseil syndical et fixe à 369577 F (56341,50 euros) son montant qui sera appelé en deux semestrialités suivant la décision de l'assemblée générale.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 78 copropriétaires totalisant 5997/5997

Votent contre 0 copropriétaire

s'abstiennent 0 copropriétaire

La résolution est adoptée à l'unanimité.

Suite à l'assemblée générale du 13 août 2002, résolution n°13 : Demande particulière de Mme VIEILLEDENT : Fermeture du bâtiment B

M. et Mme VIEILLEDENT souhaitent que les deux portes du bâtiment B soient équipées de serrure et fermées hors saison comme au bâtiment C.

Cette question ayant déjà été posée en première lecture lors de l'assemblée générale 2001, elle est donc aujourd'hui soumise aux conditions de majorité de l'article 26 allégé.

Ayant entendu les explications du conseil syndical et du syndic, les copropriétaires du bâtiment B acceptent la proposition de M. et Mme VIEILLEDENT.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 29 copropriétaires totalisant 5652/10000

Votent contre 2 copropriétaires totalisant 376/10000

s'abstiennent 0 copropriétaire

La résolution est adoptée à la majorité.

Suite à l'assemblée générale du 5 août 2004, résolution n°21 : Modifications de façades faites sans autorisation d'une assemblée générale : Suivi de la décision de la résolution n°19 de l'assemblée générale du 30 juillet 2003 faisant elle-même suite à l'assemblée générale 2002, résolution 10

L'assemblée générale 2003 avait autorisé le syndic à ester en justice contre tous les copropriétaires qui malgré les rappels ou information qui auraient pu leurs être faits, n'auraient pas obtempéré pour la remise en état des façades en l'état d'origine. Que ce soit pour la pose de volets en saillie, de grilles, de baies vitrées, de déplacements de garde-corps, toutes ces modifications ont fait l'objet d'un relevé, les courriers ont été adressés aux copropriétaires et malgré cela, quasiment aucun copropriétaire n'a apporté des modifications.

Le syndic fait un point précis sur les demandes écrites adressées aux copropriétaires et sur les modifications qui auraient été réalisées. Dans le cas contraire, le syndic appliquera la décision d'assemblée et des procédures seront engagées. Depuis deux à trois années, une dérive avait été constatée, des modifications effectuées mais différentes des unes des autres. Durant l'année du ravalement, les accessoires posés en façade ont dû être déposés avec obligation de reposer dans certaines conditions notamment les stores.

La résolution de 2003 avait décidé un retour à l'état d'origine pour une esthétique générale de la résidence. Un recensement a été effectué par le syndic par rapport à ces modifications apportées.

M. LANGLOIS rappelle que toutes modifications de façade doit faire l'objet d'une demande en assemblée générale.

Face à une levée de boucliers d'une majorité de copropriétaires ne voulant pas se remettre en conformité et critiquant de ce fait l'action du syndic et du conseil syndical, le syndic propose que la résolution de 2003 soit pour le moment laissée en suspend, qu'un cahier des charges soit établi pour servir de référence. Un questionnaire sera adressé à l'ensemble des copropriétaires pour connaître l'avis de tous. Suivant le résultat du sondage, une annulation ou non de la résolution de 2003 sera inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale 2005 avec proposition d'un cahier des charges. L'assemblée générale par un sondage à mains levées, accepte la proposition à l'exception de M BELLA et de M STRAUB-LANDOLT.

Cette résolution d'information ne nécessite pas de vote.

CAHIER DES AMENAGEMENTS

Mesdames et Messieurs les copropriétaires,

Dès lors que vous envisagez des travaux ayant des répercussions sur les parties communes ou sur l'aspect extérieur de l'immeuble, vous devez obtenir l'autorisation de la majorité des copropriétaires.

Par exemple,

- Il peut s'agir de la création ou de l'agrandissement d'ouverture (porte, fenêtres, vasistas,...) impliquant des modifications du gros œuvre.

-Il peut s'agir aussi de la construction d'une véranda sur une terrasse en rez de chaussée, de la fermeture d'une loggia par une baie vitrée ou de la pose d'un climatiseur. Souvent ces aménagements peuvent être prévus par un cahier des charges ayant été adopté par une assemblée générale antérieure, ce qui ne les dispense pas pour autant d'être abordés lors d'une assemblée générale par une demande individuelle.

- Il en est de même pour le branchement d'une canalisation privative sur une canalisation commune, puisqu'il affecte un bien indivis. L'apposition d'une plaque professionnelle ou d'une enseigne nécessite aussi l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les copropriétaires doivent statuer sur un projet déterminé dont ils pourront apprécier toutes ses caractéristiques particulières. Il est donc important que vous joigniez : un descriptif le plus détaillé possible des travaux que vous envisagez. L'autorisation est spéciale. Elle ne vaut que pour ces travaux spécifiques.

Les travaux proposés et acceptés par l'assemblée générale, doivent faire obligatoirement l'objet d'une demande de déclaration de travaux déposée auprès de la mairie. Celle-ci ne peut être prise en compte sans procès verbal d'assemblée générale autorisant ces travaux.

(Application de l'article 25b et 26 de la loi du 10 juillet 1965, sollicitant l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.)

	Conseil syndical et syndic	Assemblée Générale	Mairie
Fermeture loggia par baie vitrée	X	X	X
Fermeture loggia par volet roulant	X	X	X
Aménagement rez-de-jardin	X	X	
Grilles devant loggias et fenêtres coursives	X		
Store en façade	X		

Le procédé retenu pour effectuer des travaux sera dorénavant le suivant

-1) Déposer votre demande par écrit au syndic en rappelant la référence du modèle retenu. Le syndic fera part de votre demande auprès du conseil syndical.

-2) Après accord du syndic et recommandation du conseil syndical, l'accord pourra être donné pour certains travaux et pour d'autres après consultation de l'assemblée générale.

-3) A compter de l'approbation du cahier des charges des aménagements par l'Assemblée Générale de 2005, seront entérinés de fait tous les aménagements antérieurs. Pour les nouvelles demandes, il faudra soit rester à l'identique de l'origine ou soit se conformer au cahier des charges.

-4) Dans le cas d'une vente d'un appartement, cette-ci ne pourra s'effectuer auprès du notaire après que le copropriétaire vendeur ait remis l'appartement ou son environnement à l'identique du modèle retenu par l'Assemblée Générale suivant le cahier des charges adopté le 20 juillet 2005.

Fermeture loggia par baie vitrée



Cas de figure N°1

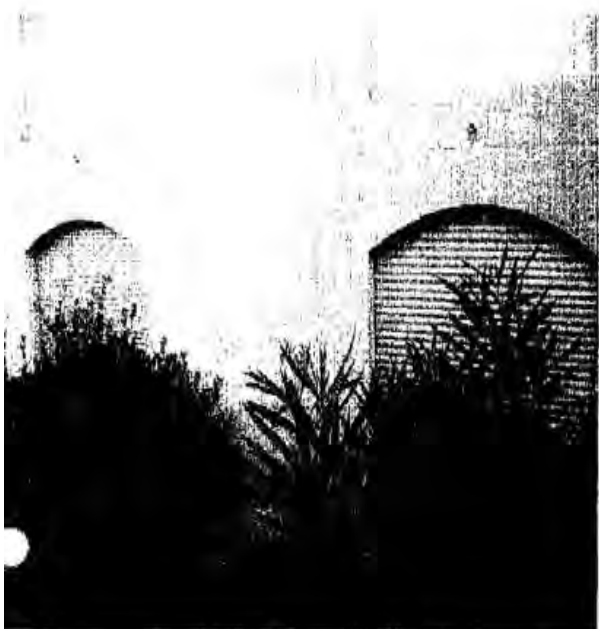


Cas de figure N°2

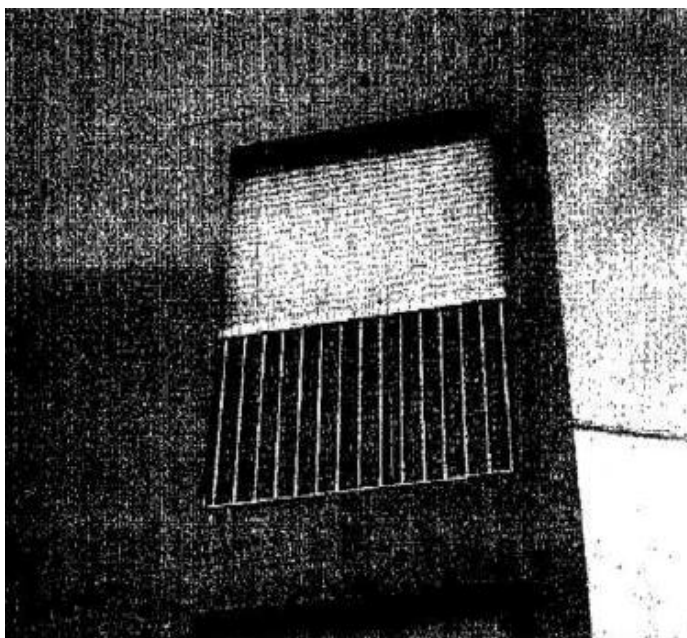
Pour toute fermeture de balcon par une baie vitrée, après accord de l'assemblée générale, il sera impératif d'installer 2 ou 3 vantaux coulissants avec châssis de couleur aluminium.

Le volet à persienne ou roulant doit être conservé, à l'extérieur, entre la baie vitrée et le garde de corps de la loggia.
Concernant le cas de figure N°1 : Les garde-corps ne pourront être déplacés pour des raisons de sécurité et d'esthétique.
Prendre en référence, celui de l'appartement 13, bâtiment B, au 1er étage.

Fermeture loggias par volet roulant



Cas de figure N°1 Concerne les appartements situés en rez de jardin



Cas de figure N°2 : Concerne les appartements situés aux étages

Pour toute installation ou remplacement de ce type de volet roulant, après accord du conseil syndical et du syndic, celui-ci sera constitué de lamelles de 5 cm de largeur, horizontales et de couleur aluminium, teinte naturelle.
Le coffre du volet roulant sera installé à l'intérieur de la loggia ou dans l'encadrement et non en débordement de la façade.

Le volet roulant devra être situé à l'extérieur entre le garde corps et la baie vitrée (si la loggia est déjà fermée par une baie vitrée.)

Prendre en référence celui des appartement 012 et 013, bâtiment B au RDC et de l'appartement 212, bâtiment B au 2ème étage.

Aménagement rez de jardins

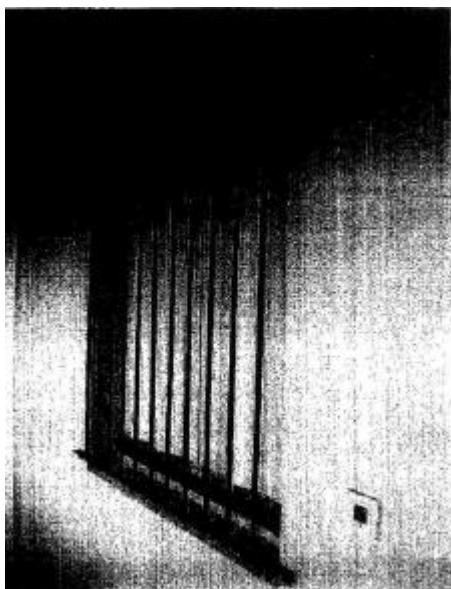


Concernant les sols : après accord de l'Assemblée Générale, il pourra être recouvert soit en partie soit totalement, mais tout en respectant la forme de pente des dalles ne dégageant pas les eaux, en cas de pluie, chez le voisin.

Concernant les barrières en bois en limite des rez de jardin : Elles devront être équipées de trois lisses en bois de section identique et d'une hauteur conforme. Les poteaux de maintien de cette clôture ne devront pas toucher le revêtement de façade.

Prendre en référence l'appartement 07, bâtiment C au RDC.

Grilles de protection loggias et fenêtres coursives



Les grilles de protection loggias après accord du conseil syndical et du syndic qui seront mises devant les loggias ne concernent que les loggias situées en rez-de-jardin.

Cette grille devra être de type « magasin » et placée derrière le volet roulant à l'intérieur de la loggia.

Les grilles de protection de fenêtres, après accord du conseil syndicat et du syndic qui seront mises devant les fenêtres ne concernent que les fenêtres situées en rez-de-jardin et donnant sur les coursives extérieures, prendre en référence celle de l'appartement 15, bâtiment A au 1er étage.

Store en façade au-dessus loggia



Pour toute installation de store en tissu pour protection solaire, après accord du conseil syndicat et du syndic, celui-ci devra être de couleur beige et marron.

La casquette de protection du store devra être isolé par un pare bruit.

(Ce type d'aménagement en façade ne concerne que les appartements en rez de jardins sachant que les appartements aux étages possèdent une loggia où rien ne doit déborder en façade de l'immeuble.)

Tout autre type d'aménagement de rideau soit latéral ou vertical est interdit.

Les fixations devront être en matériau inoxydable et les trous percés remplis de mastic.

Prendre en référence, celui de l'appartement 08, bâtiment B, au RDC