

réf : A 2024 00575

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ

Le ---

Maître Frédéric SANNIER, Notaire Associé de la société civile professionnelle «SANNIER & SAGE, Notaires Associés» n°26037 titulaire d'un Office Notarial, à DIE (26150), 25 rue du Tertre, ZA de Chamarges, soussigné,

A reçu le présent acte authentique à la requête de la ou des personne(s) ci-après identifiée(s) :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE

IDENTIFICATION DU REQUERANT

La société dénommée "**CHATEAU SAINT FERREOL - LES CLES D'HUSSON**",

Société civile immobilière au capital de **DOUZE MILLE EUROS** (12.000,00 €), dont le siège social est à **MENGLON** (26410), Chateau Saint Ferreol.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **ROMANS SUR ISERE** et identifiée sous le numéro unique d'identification **818 996 878**.

Etant précisé que la SCI a été radiée du greffe, mais qu'elle conserve la personnalité morale jusqu'à la liquidation complète de ses actifs.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La **SCI "CHATEAU SAINT FERREOL - LES CLES D'HUSSON"** est représentée par :

- **Monsieur Thibaud HUSSON**, ici présent,
- et par **Madame Isabelle ETIENNE**, ici présente,
agissant en qualité de seuls gérants et seuls associés.

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

1ERE PARTIE.- DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE I.- OBJET DU REGLEMENT

Article 1.- Objet.- Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par les textes subséquents, notamment par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi « SRU », la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR », la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi "ELAN", l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, des décrets pris pour leur application, et des textes subséquents, dans le but :

- 1.- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.
- 2.- De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.
- 3.- De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes.
- 4.- D'organiser l'administration de l'immeuble.
- 5.- De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause et en cas de démembrement du droit de propriété, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celle qui serait justifiée par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

A toutes fins utiles, il est ici précisé qu'aux termes de l'article 1^{er}-1 de ladite loi du 10 juillet 1965, en cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot. En outre, pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot et l'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

Par ailleurs, la réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi. Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement.

Article 2.- Entrée en vigueur - Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes.

CHAPITRE II.- DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I - DESIGNATION

Article 3.- Désignation.- Le présent règlement de copropriété s'applique à :
 Un ensemble immobilier édifié sur un terrain situé à MENGLON (26410),
 390 chemin du Chateau , Saint Ferréol, et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZB	73	SAINT FERREOL	03 a 10 ca
	ZB	86	390 CHE DU CHATEAU	49 a 53 ca
	ZB	12	SAINT FERREOL	18 a 84 ca
	ZB	13	SAINT FERREOL	19 a 50 ca
	ZB	18	SAINT FERREOL	50 a 93 ca
	ZB	71	SAINT FERREOL	17 a 32 ca
	ZB	92	390 chemin du Chateau	21 a 36 ca
Contenance totale				01 ha 80 a 58 ca

Etant ici précisé ;

- que l'assiette de la copropriété porte sur les parcelles ZB 73 et ZB 86 en pleine propriété, tel que mentionné sur le plan du géomètre demeuré ci-joint et annexé

- que l'assiette de la copropriété porte également sur les parcelles formant l'accès sont les parcelles cadastrées Section ZB numéros 12, 13, 18, 71 et 92, mais uniquement pour des quotes-parts indivises en pleine propriété ainsi réparties:

- La quote-part de la parcelle ZB 12 est de 1/24 indivis.
- La quote-part des parcelles ZB 13, 18 est de 1/48 indivis.
- Les autres parcelles ZB 71 et 92 sont incluses pour un quart indivis.

Composition de l'immeuble

L'immeuble objet du présent état descriptif de division comprend trois bâtiments avec des espaces extérieurs :

Bâtiments :

Bâtiment A :

- Au rez-de-chaussée
 - o Quatre lots à usage d'habitation dont un à aménager.
 - o Un atelier privatif.
 - o Un atelier commun.
- Au 1er étage
 - o Un lot en triplex à usage d'habitation.
 - o Un lot en duplex à usage d'habitation.

Bâtiment B :

- Un lot en duplex à usage d'habitation.

Bâtiment C :

- Un lot à usage de hangar.

Extérieur :

- Des voies d'accès communes,
- Douze lots à usage de stationnement,
- Des jardins privatifs,

Plans - Les plans ont été dressés par le Cabinet GEOVALLEES, géomètre expert à CREST, les 4, 17 et 25 mars 2025. **(Annexe n° 1)**

Sont demeurés ci-annexés, **(Annexe n° 3 et 4)** savoir :

- Extrait plan cadastral de la parcelle,
- plans des lots.

Effet relatif -

1°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître GAZAY, notaire à MARSEILLE, le 19 avril 2012, publié au service de la publicité foncière de VALENCE, le 9 mai 2016 volume 2016 P numéro 2500.

2°) Suivi d'une attestation rectificative en date du 12 juillet 2016, publiée au service de la publicité foncière de VALENCE le 27 juin 2016, volume 2016P, numéro 4125.

3°) Suivi d'un acte rectificatif reçu par Me GAZAY en date du 9 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de VALENCE le 20 mars 2017, volume 2017P, numéro 1775.

4°) Dissolution copropriété horizontale/attribution parcelles, aux termes d'un acte reçu par Maître SANNIER, notaire soussigné, le 19 juillet 2024, publié au service de la publicité foncière de la DROME, le 02 septembre 2024 volume 2024 P numéro 14152.

Origine de propriété - Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la SCI CHATEAU SAINT FERREOL - LES CLES D'HUSSON, par suite des faits et actes suivants.

1°) Pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître GAZAY, notaire à MARSEILLE, en date du 19 avril 2012, contenant vente par :

Monsieur Alain, Charles MONNIER, médecin, époux de Madame Cécile, Nathalie CHAMPALLE, demeurant à LYON (69002), 36 Cours Charlemagne.

Né à SAINT IZAIRE (12480), le 19 juillet 1947.

De nationalité Française.

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Hervé BLANC notaire à OULLINS le 30 mars 2006 préalable à son union célébrée à la mairie de LYON (69002), le 1er avril 2006 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de VALENCE le 9 mai 2016, volume 2016P, numéro 2500.

Audit acte a été inscrit un privilège de prêteur de denier au profit de HSBC France, pour un montant de 405.363 € sur les lots vendus ayant effet jusqu'au 5 mai 2029.

2°) Suivi d'une attestation rectificative en date du 12 juillet 2016, publiée au service de la publicité foncière de VALENCE le 27 juin 2016, volume 2016P, numéro 4125,

3°) Suivi d'un acte rectificatif reçu par Me GAZAY en date du 9 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de VALENCE le 20 mars 2017, volume 2017P, numéro 1775.

4°) Par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte reçu par Maître SANNIER, notaire soussigné, le 19 juillet 2024, contenant annulation de copropriété horizontale et attribution de parcelles, correspondant à la parcelle ZB 86 correspondant aux lots 19, 20, 23, 25, 29, 33, 40, 41, 42 et la parcelle ZB 73 correspondant au lot 39.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de la DROME, le 02 septembre 2024 volume 2024 P numéro 14152.

Un état hypothécaire a été délivré à la date du 05 mai 2025 et prorogé à la date du ---, et a révélé l'existence sur l'immeuble vendu de l'inscription ci-après :

Inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise en date du 27 juillet 2016 volume 2016 V numéro 1386, au profit de HSBC FRANCE, pour un montant de 405.363,00 €, aux termes d'un acte reçu par Maître GAZAY, notaire à MARSEILLE, le 21 juillet 2016, ayant effet jusqu'au 30 mai 2030.

Ledit prêt a été totalement remboursé selon décompte du 28 février 2024 et ainsi justifié par le créancier, dont une copie est demeuré ci-jointe et annexée. **(Annexe n° ---)**

Le requérant donne immédiatement ordre irrévocable au notaire soussigné de désintéresser intégralement le créancier inscrit de sa créance en principal, intérêts, frais et accessoires et rapporter la mainlevée de la ou des inscriptions dans les six mois des présentes.

- L'immeuble entre dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, comme ayant été construit avant le 1^{er} janvier 1949. Conformément à ces dispositions, un constat de risque d'exposition au plomb établi le 24 mars 2025 par ESPACE DIAG, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, est demeuré ci-annexé. **(Annexe n° ---)**

Ce constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb dans l'immeuble.

- L'immeuble entre dans le champ d'application des articles R.1334-14 et suivants du Code de la santé publique relatifs aux risques sanitaires liés à l'exposition à l'amiante.

Aux termes d'une attestation délivrée le 24 mars 2025 par ESPACE DIAG, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, il a été attesté de l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, lequel état est demeuré ci-annexé. (Annexe n° --)

Aux termes des articles R.1334-29-5 et suivants du Code de la santé publique, obligation est faite au propriétaire de l'immeuble de constituer et de tenir à jour un "dossier technique amiante" ainsi qu'une fiche récapitulative de ce dossier. Un exemplaire de ce dossier technique a été déposé au rang des minutes du notaire soussigné, et un exemplaire de la fiche récapitulative a été annexé aux présentes.

En outre, il est également rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-19 du Code de la santé publique, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux. En cas de nécessité de procéder au transport et à l'élimination de déchets dangereux, il y a lieu de respecter les prescriptions de l'article L.541-1 du Code de l'environnement. L'ensemble de ces obligations est sanctionné par les dispositions de l'article L.1337-4 du Code de la santé publique.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Est demeuré joint et annexé aux présentes le diagnostic technique global établi préalablement à la mise en copropriété de l'ensemble immobilier par le Cabinet ESPACE DIAG, le 10 mars 2025. (Annexe n° ---)

DEUXIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 4.- Division -L'ensemble ci-dessus désigné est divisé en VINGT TROIS (23) lots numérotés de UN à VINGT TROIS.

Chacun des lots comprendra :

- La propriété divise et privative de chaque lot.
- Une quote-part indivise dans la propriété du sol et des parties communes.

Les lots comprennent :

Lot numéro un (1) - Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un escalier menant au 1^{er} étage, une cuisine, un salon et une salle d'eau/w.c.

Au 1er étage : Une mezzanine, une cuisine, un salon, un dégagement, un bureau, une chambre, un dressing, une buanderie, une salle d'eau, un w.c, une montée d'escalier et d'un balcon.

Aux combles : une mezzanine, un dégagement, deux chambres et une salle d'eau / w.c.

Ainsi qu'un jardin et une rampe d'accès extérieure menant au 1er étage,

Et les 348 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 216/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment

A

Lot numéro deux (2) - Un lot à usage d'atelier sis au Rez-de-Chaussée

Avec accès depuis les parties communes générales ou par la parcelle ZB n°

92.

Et les 5 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro trois (3) - Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Un hall, un dégagement avec placard, deux chambres, une cuisine, un salon et une salle d'eau/w.c.

Ainsi qu'un jardin,

Et les 75 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 49/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro quatre (4) - Un lot à usage d'habitation sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Un salon, une cuisine avec une mezzanine, un dégagement, une chambre avec une mezzanine et une salle d'eau/w.c.

Et les 42 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 34/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro cinq (5) - Un lot à usage d'habitation à aménager sis au Rez-de-Chaussée du bâtiment A,

Avec accès depuis la parcelle en indivision ZB n° 92

Comprenant :

Un espace voûté et une pièce

Et les 63 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 51/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment A

Lot numéro six (6) - Un lot en duplex à usage d'habitation sis au 1er étage du bâtiment A,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Au 1er étage : Une salle d'activité polyvalente qui pourra aussi être utilisée pour l'usage professionnel tel que visé dans le règlement, une cuisine, un salon, un

cellier, une salle d'eau, un w.c., une montée d'escalier et deux balcons avec un escalier en colimaçon.

Aux combles : une mezzanine et deux chambres.

Ainsi qu'un jardin,

Et les 201 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 150/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment

A

Lot numéro sept (7) - Un lot en duplex à usage d'habitation sis au rez-de-chaussée du bâtiment B,

Avec accès depuis les parties communes générales

Comprenant :

Au rez-de-chaussée : Une cuisine, un cellier, un salon et une montée d'escalier,

Au 1er étage : une pièce et une salle d'eau / w.c.

Ainsi qu'un jardin,

Et les 132 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 500/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment

B

Lot numéro huit (8) - Un lot à usage de hangar sis au bâtiment C,

Ainsi qu'un espace extérieur,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 64 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 500/500èmes de la propriété du sol et des parties communes Bâtiment

C

Lot numéro neuf (9) - Un lot à usage de jardin,

Avec accès depuis les parties communes générale

Et les 13 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro dix (10) - Un lot à usage de jardin,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 12 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro onze (11) - Un lot à usage de jardin,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 21 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro douze (12) - Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro treize (13) - Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro quatorze (14) - Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro quinze (15) - Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro seize (16) - Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro dix-sept (17) - Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro dix-huit (18) - Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro dix-neuf (19) - Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro vingt (20) - Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro vingt et un (21) - Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro vingt-deux (22) - Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro vingt-trois (23) - Un lot à usage de stationnement,

Avec accès depuis les parties communes générales

Et les 2 / 1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Total : 1.000 / 1.000 èmes.

Article 5.- Tableau récapitulatif - L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71-5 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, ledit article créé par décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012.

PARTIES COMMUNES GENERALES

N° du lot	Bât.	Niveau	Désignation	Nature	Superficie (m²)	Superficie pondérée (m²)	Quotes parts dans la propriété du sol et des parties communes générales
1	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	Appartement	314,16	376,95	348
				Balcon	1,70		
				Jardin	1629,43		
				Rampe d'accès	78,71		
2		Rdc	Lot à usage d'atelier	Atelier	16,34	5,04	5
3	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	Appartement	72,80	82,65	75
				Jardin	319,66		
4	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	Appartement	65,03	46,18	42
5	A	Rdc	Lot à usage d'habitation (à aménager)	Appartement (à aménager)	71,09	68,93	63
6	A	+1 combles	Lot à usage d'habitation	Appartement	209,19	222,03	201
				2 balcons	6,01		
				Jardin	430,22		
7	B	Rdc +1	Lot à usage d'habitation	Appartement	149,38	146,22	132
				Jardin	111,23		
8	C	Rdc	Lot à usage de hangar	Hangar	172,01	70,65	64
				Espace extérieur	36,99		
9	Ext	Rdc	Lot à usage de jardin	Jardin	282,86	14,14	13
10	Ext	Rdc	Lot à usage de jardin	Jardin	279,08	13,95	12
11	Ext	Rdc	Lot à usage de jardin	Jardin	466,37	23,32	21
12	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
13	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
14	Ext	Rdc	Lot à usage	Place de	12,50	1,88	2

			de stationnement	stationnement			
15	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
16	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
17	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
18	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	15,26	1,88	2
19	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
20	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
21	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
22	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	12,50	1,88	2
23	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement	Place de stationnement	15,22	1,88	2
TOTAL							1000

PARTIES COMMUNES SPECIALES

N° du lot	Bât.	Niveau	Désignation	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C
1	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	216		
2		Rdc	Lot à usage d'atelier			
3	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	49		
4	A	Rdc	Lot à usage d'habitation	34		
5	A	Rdc	Lot à usage d'habitation (à aménager)	51		
6	A	+1 Combles	Lot à usage d'habitation	150		
7	B	Rdc +1	Lot à usage d'habitation		500	
8	C	Rdc	Lot à usage d'habitation			500
9	Ext	Rdc	Lot à usage de jardin			

10	Ext	Rdc	Lot à usage de jardin			
11	Ext	Rdc	Lot à usage de jardin			
12	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
13	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
14	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
15	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
16	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
17	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
18	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
19	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
20	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
21	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
22	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
23	Ext	Rdc	Lot à usage de stationnement			
TOTAL				500	500	500

SERVITUDES – AUTRE

Les lots n° 3 et 6 sont affectés d'un droit de passage, sur les espaces jardins, au profit des autres lots qui disposeraient d'un compteur d'eau sur lesdits lots 3 et 6, pour accéder aux différents compteurs d'eau.

Le lot n° 6 sera affecté, au niveau de l'angle SUD/OUEST du jardin d'une servitude pour passage piéton uniquement au profit des lots n°23 et 3, à l'endroit correspondant au passage existant, tel que mentionné sur le plan du jardin du lot 6 (schéma mentionnant le passage existant à l'angle SUD/OUEST).

CRITERES DE REPARTITION DES QUOTES-PARTS

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, modifiée notamment par la Loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000, Monsieur Pascal LACOUR, Géomètre-Expert à CREST, indique la méthode de calcul utilisée pour le calcul des quotes-parts des parties communes et de répartition des charges :

Les superficies utilisées pour les locaux sont issues des relevés effectués par le cabinet de géomètre GEOVALLEES, 13 rue des trois capitaines – 26 400 CREST.

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs

desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Ainsi le calcul de la quote-part de copropriété résulte de l'application de pondérations tenant compte :

- de la **superficie** : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot, telles qu'elles résultent de la **consistance** (nature, distribution et forme, hauteur sous plafond) ;
- de la **situation** : niveau, exposition (vue ensoleillement).

Critères pour le calcul des quotes-parts de parties communes :

Nature :

- Local à usage d'habitation : 1,00
- Local à usage de hangar : 0,40
- Balcon : 0,10
- Escalier et rampe d'accès : 0,15
- Jardin : 0,05
- Stationnement : 0,15

Distribution et forme :

- Identique à 1,00

Hauteur sous plafond :

- Normale : 1,00
- Hauteur sous plafond inférieur à 1.80m : 0.30

Exposition (vue, ensoleillement) :

- Identique à 1,00

Niveau :

- Identique à 1,00

CHAPITRE III.- PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I.- DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 6.- Définition.- Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, mais à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède. Elles sont indissociables des parties privatives. Elles ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives auxquelles elles sont rattachées, ni d'une cession, ni d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

Aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot.

Elles comprennent notamment, **lorsque ces éléments sont présents** :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, de la cour et des jardins ;
- 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 du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;
- Les souches de cheminées ;
- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées ; les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains ;
- Les ornements des façades, les balcons et loggias (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 des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égout, les soutes et les réserves de combustibles ;
- Les rampes d'accès, couloirs de circulation, postes de lavage et tous autres dégagements des garages ;
- **Les locaux communs ; A ce sujet il est précisé que le bien objet des présentes dispose d'un local commun dit « atelier » relevant des parties communes,**
- La chaudière et les appareils de chauffage central, de service d'eau chaude et de climatisation ;
- Les transformateurs ;
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;
- Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures, les gaines et branchements d'égout ;
- Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation (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) ;
- Les installations de raccordement à un réseau câblé de télévision situées dans les parties communes ; l'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision ;
- Tout élément incorporé dans les parties communes.
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cave à mazout, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives) ;
- Le droit de surélever le bâtiment ;
- Le droit d'affouiller le sol ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
- Le droit d'affichage sur les parties communes ;
- Le droit de construire afférent aux parties communes ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes ;
- Et toutes les servitudes actives ou passives, communes, pouvant exister actuellement au profit ou à la charge du sol.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Article 7.- Accessoires aux parties communes.- Sont également accessoires aux parties communes, les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de surélever le bâtiment visé au chapitre II du présent règlement et d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes ;
- Le droit d'affouiller ces cour et jardin ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.
- Le droit d'affichage sur les parties communes ;
- Le droit de construire afférent aux parties communes ;

Article 8.- Particularité.- 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.

II.- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 9. - 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, ainsi que le revêtement de ces derniers ;
- Les balcons et terrasses à usage privatif (sauf l'étanchéité et le gros œuvre)
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- Les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central ;
- Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C. ;
- Les installations de la cuisine, éviers, vidoirs des vide-ordures, etc ;
- Les placards et penderies ;
- L'encadrement et le dessus des cheminées ; les glaces, papiers, tentures et décors ;
- Les installations téléphoniques, d'interphone et de sonnerie, les branchements à la télévision ou au réseau câblé, et tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte principale, jusqu'aux boîtiers de dérivation.

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Article 10. - Particularités - Il est précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas partie du gros œuvre, et les séparations des

caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

TROISIEME PARTIE.- REGLEMENT DE COPROPRIETE **CONDITION D'USAGE DE L'IMMEUBLE**

CHAPITRE I.- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 11.- L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation.- L'affectation donnée à chaque lot est reprise dans l'état descriptif de division ci-inclus, lequel a valeur contractuelle au même titre que le règlement lui-même.

Toutefois la salle d'activité polyvalente se trouvant incluse dans le lot numéro 6, au premier étage, pourra être utilisée pour un usage professionnel et accueillir du public (consultations / organisation de stages / ateliers), mais les activités exercées devront être compatibles avec l'usage d'habitation des lots de la copropriété.

Article 12.- Jouissance.- Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

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

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

Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.

Article 13.- Principes.- I.- Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres

copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

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

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

Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.

Article 14.- Harmonie de l'immeuble.- Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale.

Article 15.- Bruits.- Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service, ou encore de leurs locataires.

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits.

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

La présence d'animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou bruyants est également interdite.

Article 16.- Chauffage.- Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la texture de l'immeuble.

Article 17.- Ramonage.- Les conduites de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

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

Article 18.- Modifications.- Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement ; il devra toutefois en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge de l'intéressé. Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Article 19.- Locations.- Les copropriétaires pourront louer leurs appartements à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

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

CHAPITRE II.- USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 20.- Usage des parties communes.- Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 27 ci-dessus.

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit à l'article 18 ci-dessus.

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

Article 21.- Responsabilité.- D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de ses locataires ou ayants droit, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses ou balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc, provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient

effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Article 22.- Réparations de l'immeuble.- Accès des ouvriers.- Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, donner aux architectes, entrepreneurs et ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à la loge du concierge ou à une personne connue du syndic; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Autorisation de réaliser des travaux – sous réserve d'obtenir les autorisations d'urbanisme adéquates, le propriétaire du lot 6 est autorisé à installer un autre escalier, en extérieur à la place de l'escalier existant et une passerelle/terrasse afin de relier les deux balcons.

En outre, le propriétaire du lot 6 est autorisé à faire passer à ses frais et en veillant à la bonne réalisation de ces travaux par un professionnel titulaire d'une assurance décennale, le système d'évacuation de la salle de danse par l'espace commun, puis à l'extérieur (en faisant une saignée de 15 cm de large sur la hauteur nécessaire, qui sera ensuite camouflée avec du rebouchage sable jaune), jusqu'à un regard qui sera rajouté côté cours.

Avant tout commencement des travaux, le propriétaire du lot veillera à ce que les autorisations d'urbanisme éventuellement nécessaires soient obtenues, il informera préalablement le syndic en communiquant le nom des entreprises et la copie de leur attestation d'assurance décennale et il devra soumettre le projet définitif de ces travaux à l'assemblée générale des copropriétaires.

CHARGES COMMUNES

CHAPITRE I.- CHARGES COMMUNES GENERALES

Article 23.- Énumération des charges générales.- Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

- **Impôts et contributions** : impôts et contributions de toute nature frappant les parties communes de l'immeuble et même ceux auxquels sont assujetties les parties divisées de l'immeuble tant que les services fiscaux ne les auront pas encore répartis entre les divers copropriétaires.

- **Frais d'administration et de gestion** : honoraires du syndic, frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, honoraires de l'architecte, salaires du concierge, rémunération du personnel de service et frais annexes, frais de nettoyage ou d'entretien des parties communes générales, primes d'assurances souscrites par le syndicat.

- **Frais divers** : éclairage, nettoyage, entretien des entrées, cours communes et escaliers ; achat et remplacement des poubelles, entretien et réparation de la loge du gardien et de tous autres locaux communs, entretien et réparation ou remplacement de l'installation électrique à usage commun, location et entretien des compteurs à usage collectif ; entretien et réparation de portiers électroniques.

- **Bâtiments** : les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction de toute nature concernant les parties communes et notamment des gros murs, des toitures, les frais de ravalement des façades et d'une manière générale tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction des bâtiments et sous-sol.

Article 24.- Répartition des charges générales.- Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 la cotisation prévue au même article, 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.

La quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges, ainsi que les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges, sont fixés dans les conditions prévues ci-après, poste par poste.

En tant que de besoin, il est renvoyé à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui fixe, par dérogation à ce qui précède, les frais et dépenses imputables au seul copropriétaire concerné.

CHAPITRE II - REGLEMENT DES CHARGES

1° - Versements entre les mains du syndic.- Les copropriétaires verseront au syndic:

- Une avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel.

- Au début de chaque trimestre, une provision destinée à faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, égale au quart du budget voté. (L'assemblée générale peut cependant fixer des modalités différentes. Les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en conseil d'État ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.) Cette provision est exigible le premier jour de chaque trimestre, ou le premier jour de la période fixée en assemblée générale.

- Les sommes afférentes aux dépenses pour travaux qui ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel (ces sommes sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale).

2° - Délais de versement entre les mains du syndic.- Les versements

devront être effectués dans le mois suivant la demande du syndic.

À défaut, le syndic pourra faire signifier une mise en demeure au copropriétaire défaillant, laquelle fera courir les intérêts de retard au taux légal.

3° - Poursuite.- 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 syndic, 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.

À défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue au 1° ci-dessus, les autres provisions non encore échues en application des articles 14-1 ou 14-2-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la défaillance du copropriétaire, le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond condamne le copropriétaire défaillant au versement des provisions ou sommes 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 syndic résultant de l'ordonnance.

4° - Indivisibilité.- Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndic, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires comme les nus-propriétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot, ainsi que, le cas échéant, de tous appels de fonds destinés à constituer un fonds de travaux ou de roulement.

QUATRIEME PARTIE - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I.- GESTION - ORGANISATION

Article 25 - Syndicat.- Les copropriétaires sont constitués en un syndic, dont le siège est dans l'immeuble. Il prendra naissance dès la constitution de deux lots bâtis et habitables appartenant à des copropriétaires différents.

Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes. Il peut agir en justice même à l'encontre de certains copropriétaires, et peut modifier le présent règlement de copropriété

Le syndic est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions

récursoires.

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

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

L'assemblée générale des copropriétaires sera réunie sur convocation du syndic provisoire. Cette première réunion permettra la nomination du syndic, fixera les modalités de son mandat et le montant de sa rémunération, ainsi qu'éventuellement le budget prévisionnel pour le temps du premier exercice restant à courir. Ensuite, cette assemblée générale se réunira au moins une fois par an.

De même; l'assemblée générale pourra être réunie par le syndic chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par télécopie avec récépissé, ou par remise contre récépissé, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La notification de la convocation doit être faite, sauf exception, à tous les copropriétaires dans un délai d'au moins vingt et un jours avant la date de réunion, pouvant être ramené à huit jours en cas d'urgence, ou si l'ensemble des questions ne porte que sur des sujets déjà inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée précédente.

Le syndic procédera également à l'affichage dans un délai raisonnable, de la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité offerte aux copropriétaires de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour conformément aux dispositions de l'article 10 du décret du 17 juin 1967 qui sera reproduit. Cet affichage sera réalisé dans un délai raisonnable pour permettre d'inscrire d'éventuelles questions à l'ordre du jour.

A défaut de convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut saisir le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, pour habilitier un copropriétaire ou un mandataire de justice afin de convoquer l'assemblée générale.

La convocation, à laquelle seront annexés les divers documents énumérés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 (documents financiers, projet de budget, avis du conseil syndical...), précisera le lieu la date et l'heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, et les modalités de consultation des pièces justificatives des charges.

En cas de mutation, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et en cas de démembrement ou d'indivision, au mandataire commun valablement désigné.

Article 26- Syndic.-

1° - Nomination - Durée des fonctions - Rémunération.- Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée maximum de trois années, à la majorité particulière prévue par l'article 25 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

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

Le syndic peut démissionner de ses fonctions, mais il devra convoquer

l'assemblée générale des copropriétaires afin de voir désigner un nouveau syndic.

La désignation du syndic est précédée le cas échéant d'une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, ainsi qu'il est dit ci-dessous au chapitre conseil syndical (4°).

La rémunération du syndic est fixée 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. La détermination de la rémunération du syndic et l'élaboration du contrat de syndic doivent se faire dans le respect et dans les limites prévues aux dispositions de l'article 18-1 A de la même loi.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal judiciaire sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur ad hoc de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, Madame Isabelle ETIENNE exercera, à titre provisoire, les fonctions du syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à une rémunération fixée soit conventionnellement, soit selon le tarif légal ou établi par les organismes professionnels. Ce syndic provisoire ne pourra être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

2° - Mission - Pouvoirs.- Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, notamment dans ses articles 18 et suivants et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 28 et suivants et les textes subséquents ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale.

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.

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.

Spécialement, en application de l'article 24-8 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic informe sans délai les copropriétaires de l'existence de toute astreinte notifiée au syndicat des copropriétaires en cas de non-exécution des mesures prescrites par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris par une autorité publique pour assurer la sécurité de l'immeuble.

Il adresse également le cas échéant à l'autorité publique compétente une attestation de défaillance pour l'informer de l'identité des copropriétaires qui n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux prescrits dans le délai de quinze jours après la sommation de payer.

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, ainsi que de tous les titulaires des droits visés supra. Il mentionne leur état civil et leur domicile réel ou élu.

Il fait aussi mention de leur adresse électronique, lorsque le copropriétaire a donné son accord.

Il assure l'information des occupants de chaque immeuble des décisions prises par l'assemblée générale.

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 soumet au vote de l'assemblée générale la décision de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

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.731-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour le cas où l'immeuble est équipé d'un réseau de communications électroniques interne distribuant des services de télévision et l'installation permettant l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, le syndic devra informer de manière claire et lisible les copropriétaires de la possibilité d'accès à ces services. Il devra également leur fournir

les coordonnées du distributeur de services auquel ils devront s'adresser pour bénéficier du "service antenne" numérique tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n°86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

Tout syndic professionnel devra proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés.

L'ensemble des documents mis à disposition dans cet espace, seront actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois précédant l'assemblée générale annuelle.

L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25 de ladite loi du 10 juillet 1965, de ne pas instaurer cet accès en ligne.

Conformément à l'article 1^{er} du Décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015 relatif à l'information des occupants des immeubles en copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises par ladite assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants. Cette information doit être faite dans un délai de trois mois après la tenue de chaque assemblée générale des copropriétaires, soit par affichage d'un document pendant un mois à l'emplacement prévu à cet effet s'il en existe un ou, à défaut, déposé dans chacune des boîtes aux lettres ou remis selon les modalités habituellement utilisées dans la copropriété pour la remise des courriers.

Il représente le syndicat dans les acquisitions, aliénations et constitution de droits réels immobiliers relatifs aux parties communes, et comparaît aux fins de publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications de ces documents.

Etant seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer, sauf à être habilité à se faire représenter par un préposé.

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 I de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 35 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.

A l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat des copropriétaires.

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 selon la procédure accélérée au fond ou 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.

Si l'inexécution est le fait d'un locataire, l'action sera dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur, et les dommages et intérêts perçus à ce titre seront conservés, après réparation du préjudice matériel, à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

Les actions contestant les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites dans un délai de deux mois à compter de leur notification.

Les copropriétaires pourront également recourir à l'arbitrage.

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 3ème 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 salariées ou préposées.

Syndic non professionnel : Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel.

Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

3° - Fiche synthétique de la copropriété.- En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti et la met à jour annuellement.

En l'absence de mise à disposition d'un copropriétaire de la fiche synthétique au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des

immeubles à destination totale autre que d'habitation.

CHAPITRE II.- ASSEMBLEES GENERALES

Article 27- Périodicité des réunions.- L'assemblée générale des copropriétaires se réunira au moins une fois par an.

Elle pourra également être réunie en assemblée générale extraordinaire à tout moment, aussi souvent que cela sera nécessaire.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel destiné à faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes, est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

La première assemblée générale désignera un syndic, fixera sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel jusqu'à l'expiration de l'exercice en cours.

Article 28- Convocations.-

1° - Convocation par le syndic.- C'est en principe au syndic de convoquer l'assemblée générale. Sous réserve de la périodicité d'un an qui est obligatoire, le syndic décide seul de l'opportunité de convoquer l'assemblée.

Toutefois, si la convocation est requise par le conseil syndical, le syndic à l'obligation de convoquer l'assemblée.

Il en est de même si elle est demandée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

La demande doit dans l'un et l'autre cas, être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au syndic, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est requise.

2° - Convocation par d'autres personnes que le syndic.

- Le président du conseil syndical : s'il en existe, et si, comme dit ci-dessus, la mise en demeure du syndic est restée infructueuse pendant plus de 8 jours, le président du conseil syndical est habilité à le faire.

- Le président du tribunal : ce dernier peut, à la requête d'un copropriétaire, et après mise en œuvre de la procédure précédente sans résultat, saisir le président du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble, statuant selon la procédure accélérée au fond, lequel désignera un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée. Cette procédure est dirigée contre le syndic.

- Tout copropriétaire : il peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.

En toute hypothèse, la convocation de l'assemblée doit être notifiée au syndic (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception).

3° - Délai et contenu de la convocation.- Sauf urgence, la convocation est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins vingt et un jours avant la réunion. Ce délai peut être ramené à 8 jours en cas d'urgence.

Au lieu et place de la Lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les convocations pourront être envoyées par télécopie avec récépissé ou remises contre récépissé ou émargement dans les délais précités.

Il est ici précisé que l'assemblée générale tiendra ses réunions dans la commune de la situation de l'immeuble.

Cas particulier : lorsque, à défaut de décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, une nouvelle assemblée générale est réunie pour statuer dans les conditions prévues par l'article 24 de la loi et si l'ordre du jour n'est pas modifié, le délai de convocation peut être réduit à 8 jours et la notification des documents complémentaires n'a pas à être renouvelée.

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

En outre la convocation indique le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges.

4° - Documents complémentaires.- Doivent être notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour (ou annexés à l'ordre du jour) :

A / 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 de l'exercice précédent approuvé ;

2°) Le projet de budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel 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 des travaux ;

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

5°) Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 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 les 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 à l'article 14-1 (al. 2 et 3), 14-2-1 (al. 2), 18 (al. 7), 24 (al. 2 et 3), 25, 30 (al. 1^{er}, 2 et 3), 35, 37 (al. 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

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

B / 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 la consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

5° - Ordre du jour complémentaire.- 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.

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

6° - Les personnes convoquées.- Tous les copropriétaires doivent être individuellement convoqués à l'assemblée générale.

7° - Cas particuliers.-

- 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.

- En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

- En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propriétaire. En cas de pluralité de nus-propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

La désignation judiciaire d'un mandataire commun en application des dispositions des deux alinéas précédents est aux frais des indivisaires ou des nus-propriétaires.

Dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, à défaut d'accord, les intéressés sont représentés par le propriétaire.

- Société immobilière d'attribution : Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire d'un ou plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic, ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale, 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.

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

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également

notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

Article 29- Tenue des assemblées générales.- Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président, et s'il y a lieu un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié avec lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, ses ascendants, ses descendants, ainsi que ceux de son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Le syndic assure en principe le secrétariat de la séance.

Il est tenu une feuille de présence indiquant les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé présent physiquement ou représenté, participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique.

En cas de représentation, la feuille de présence mentionne les nom et domicile du mandataire désigné et précise le cas échéant si ce dernier participe par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique. Est mentionné également le nombre de voix dont il dispose.

Cette feuille de présence est émarginée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire.

L'émargement n'est pas requis pour les participants à l'assemblée par visioconférence, par audioconférence ou par un moyen électronique de communication.

Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée. Elle doit être conservée avec le procès-verbal dont elle constitue une annexe.

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant, seront décidés en assemblée générale sur la base de devis élaborés à cet effet.

Tout copropriétaire qui souhaite participer par visioconférence devra en informer le syndic par tout moyen, trois jours francs avant la date de l'assemblée.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Toutefois un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants ne représente pas 10 % des voix du syndicat.

Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote.

Tout mandataire peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat.

Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés participent au vote de l'assemblée en leur lieu et place.

Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Le syndic, son conjoint, son partenaire liés par un pacte civil de solidarité, son concubin et leurs ascendants, descendants, partenaire ou préposés ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

Article 30.- Votes et procès-verbaux.-

a) Seules peuvent faire l'objet d'un vote les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications auront été correctement effectuées.

b) Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée, qui est signé à la fin de la séance par le président, le secrétaire et par le ou les scrutateurs, s'il y a lieu. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément à l'article 1367 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

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

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

Les procès-verbaux sont inscrits, à la suite les uns des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être sous forme électronique dans les conditions définies par l'article 1366 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique et sont signés dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 1367 du Code civil.

Article 31- Comptage des voix.- Chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

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

Pour les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales, seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Article 32- Décisions exigeant l'unanimité.- L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, sauf à l'unanimité, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telle qu'elles résultent du présent règlement, sous réserve des dispositions législatives particulières.

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, sous réserve des dispositions législatives particulières.

Article 33- Majorités requises selon les décisions à prendre.-

1° - Majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

Aux termes de l'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, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi et, notamment, pour les décisions concernant :

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

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

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

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

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

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

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

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

i) La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5 et à l'article 24-5-1 dans sa rédaction issue de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 ;

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

2° - Majorité spécifique de l'article 24-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

Aux termes de l'article 24-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une

offre en mode numérique, l'examen de toute proposition commerciale telle que visée à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

Par dérogation au h) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la décision d'accepter cette proposition commerciale est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24 de ladite loi.

3° - Majorité spécifique de l'article 24-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Aux termes de l'article 24-2 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'immeuble n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public dans le respect des articles L.33-6 et L.34-8-3 du Code des postes et des communications électroniques est inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale est tenue de statuer sur toute proposition visée au premier alinéa.

Par dérogation au h) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la décision d'accepter cette proposition est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24 de ladite loi.

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communications électroniques en vue d'installer des lignes de communication électroniques à très haut débit mentionnées au premier alinéa du présent article. Tant qu'une telle installation n'a pas été autorisée, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit un projet de résolution donnant au conseil syndical un tel mandat.

4° - Majorité particulière de l'article 24-3 de la loi du 10 juillet 1965 :

Aux termes de l'article 24-3 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte, avant la fin de la mise en œuvre dans la commune du schéma national d'arrêt de la diffusion analogique et de basculement vers le numérique, un projet de résolution sur les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

Par dérogation au h) de l'article 25, la décision de réaliser les travaux et modifications prévus à l'alinéa précédent est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical ou, à défaut, au syndic pour conduire, dans la limite d'un montant de dépenses, les modifications nécessaires à la continuité de la réception par l'antenne collective des services de télévision lors de l'arrêt de la télévision analogique ou lors des changements des fréquences d'émission des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

5° - Majorité particulière de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

A / Sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, dans le cadre des articles 25 et 25-1 de la loi, les décisions concernant :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les

conditions prévues à l'article L. 272-2 du code de la sécurité intérieure ;

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

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

B / Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet de résolution a pour objet la réalisation de travaux prévus au f de l'article 25 et qu'il n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai de trois mois sur un projet identique, peut statuer à la majorité prévue à l'article 24.

6° - Double majorité de l'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 25 d ;

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

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

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

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

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

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote

7° - Majorité spécifique de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 :

Sont prises à l'unanimité des voix des copropriétaires les décisions concernant la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires. Cet emprunt peut être souscrit par le syndicat pour le financement :

- Soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes,
- Soit de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés,
- Soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés,
- Soit, par dérogation, lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés,
- Soit, par dérogation, au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, sans ses annexes, à tous les copropriétaires.

8° - Article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 - Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

Article 34- Mise en concurrence.- L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi, arrête en application de l'article 21 de la loi un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête en application de l'article 21 de la loi un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Cette mise en concurrence n'est pas obligatoire lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical.

Article 35- Exécution des décisions.- Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale s'imposent à tous les copropriétaires même opposants ou absents et non représentés à la réunion.

Elles sont notifiées dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée aux opposants et aux absents et non représentés par le syndic avec la reproduction du texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965. La copie du procès-verbal de chaque assemblée est notifiée à chacun des autres copropriétaires par lettre simple.

Article 36- Communications électroniques - En vertu du décret 2015-1325 du 21 octobre 2015, toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 susvisée peuvent également être valablement faites par voie électronique à condition d'obtenir l'accord exprès du copropriétaire.

Lorsque l'accord exprès du copropriétaire est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale.

Lorsqu'il n'est pas formulé lors de l'assemblée générale, le copropriétaire le communique par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre des assemblées générales.

Le copropriétaire peut à tout moment notifier au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique, qu'il n'accepte plus d'être rendu destinataire de notifications ou de mises en demeure par voie électronique. Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le syndic en fait mention sur le registre des assemblées générales.

Les notifications et mises en demeure par voie électronique peuvent être effectuées par lettre recommandée électronique dans les conditions définies au I de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques. Dans ce cas, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain de l'envoi au destinataire, par le tiers chargé de son acheminement, du courrier électronique prévu au premier alinéa de l'article 3 du décret n° 2011-144 du 2 février 2011 relatif à l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique pour la conclusion ou l'exécution d'un contrat.

CINQUIEME PARTIE.- COPROPRIETE EN DIFFICULTE.

Article 37- Procédure d'alerte préventive - Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965, un mandataire ad hoc pourra être nommé par le juge compétent dans les conditions prévues par les articles 29-1 A à 29-1 C de la même loi ci-après reproduits.

Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.

Article 29-1 A : *"Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1 ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, le*

syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, en l'absence de syndic ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, le juge peut être saisi d'une même demande par :

1° Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ou le président du conseil syndical ;

2° Un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;

3° Le représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le tribunal judiciaire ;

4° Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;

5° Le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Dans les cas mentionnés au premier alinéa et aux 1° et 2°, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs."

Article 29-1 B : " Le président du tribunal judiciaire, saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1A et statuant par ordonnance sur requête ou selon la procédure accélérée au fond, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission et la rémunération. Les modalités d'intervention des mandataires ad hoc sont fixées par décret.

Le président du tribunal judiciaire précise et motive spécialement dans sa décision l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux.

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal judiciaire, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal judiciaire un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause. Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le président du tribunal judiciaire aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article 29-1.

Le syndic est tenu de fournir au mandataire ad hoc tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la décision du président du tribunal judiciaire au syndic. Le mandataire ad hoc peut saisir le président du tribunal judiciaire des difficultés dans l'exercice de sa mission. Pour l'accomplissement de sa mission, le mandataire ad hoc peut obtenir de l'autorité publique compétente les pièces relatives

aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat.

Le greffe du tribunal judiciaire adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport. Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale spécialement à cet effet. Si le rapport du mandataire ad hoc préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois mois.

Le procès-verbal de l'assemblée générale statuant sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire est notifié par le syndic aux auteurs de la saisine, au président du tribunal judiciaire et au mandataire ad hoc. En l'absence de notification dans le délai de six mois prévu au sixième alinéa, le mandataire ad hoc ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond aux fins :

1° D'obtenir un jugement enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale ;

2° De désignation d'un administrateur provisoire, si les auteurs de la saisine sont habilités à le faire par l'article 29-1. "

Article 29-1 C : " I. - Pour exercer les fonctions de mandataire ad hoc prévues à l'article 29-1 A, le juge peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L.811-2 du Code de commerce.

II. - Toutefois, à titre exceptionnel, le juge peut également désigner, par décision spécialement motivée, une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

III. - Les mandataires ad hoc désignés en application du II du présent article ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

1° Avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un de ses créanciers, au sens des II et III de l'article L.233-16 du Code de commerce ;

2° S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;

3° Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;

4° Etre au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes, en application des articles L.811-6, L.811-12 et L.812-4 du Code de commerce.

IV. - Les mandataires ad hoc ne peuvent être désignés syndic à l'issue de leur mission."

Article 38- Administrateur provisoire -Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'incapacité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, un administrateur provisoire pourra être nommé dans les conditions et avec les pouvoirs prévus aux articles 29-1 à 29-15 de la loi du 10 juillet 1965. Les pouvoirs du syndic cessent alors de plein droit et sans indemnité.

Le juge ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A à 29-1 C, par le mandataire ad hoc.

Article 39- Mesures de sauvegarde et état de carence – Si la copropriété est confrontée à de graves difficultés sociales, techniques et financières risquant de compromettre sa conservation, le représentant de l'Etat dans le département peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou de copropriétaires ou de l'administrateur provisoire susvisé, confier à une commission - comprenant obligatoirement des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles concernés – qu'il constitue le soin d'élaborer un diagnostic de la situation et de proposer un plan de sauvegarde. L'approbation et la mise en œuvre du plan de sauvegarde se font dans le respect des articles L.615-1 à L.615-5 du Code de la construction et de l'habitation.

A défaut de réunion d'une assemblée générale dans les six mois de l'approbation du plan de sauvegarde ou en cas de rejet des mesures préconisées par ce plan, le juge peut être saisi aux fins de nommer un administrateur provisoire en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 précitée ou pour déclarer l'état de carence dans les conditions prévues aux articles L.615-6 à L.615-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est ici précisé que l'état de carence entraîne expropriation de l'immeuble au profit de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, de l'opérateur mentionné à l'article L.615-10 susvisé, de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes expropriées, d'un organisme y ayant vocation, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme ou d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital.

Lorsque seule l'expropriation des parties communes est instaurée, l'entretien des biens d'intérêt collectif peut être confié à un opérateur. Une servitude des biens d'intérêt collectif est alors attachée aux biens privés et intégrée à l'état descriptif de division de l'immeuble. Les propriétaires sont tenus de respecter le règlement d'usage des biens d'intérêt collectifs et de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives pour les dépenses nécessaires à l'entretien et à la conservation des parties communes et équipements communs.

Article 40- Copropriété dégradée et requalification – En application des

articles L.741-1 à L.741-4 du Code de la construction et de l'habitation, une copropriété dégradée peut faire l'objet d'une opération de requalification par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'habitat indigne et entraîner notamment un plan de relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants.

SIXIEME PARTIE.- DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I.- ASSURANCES

Article 41- Obligation d'assurance responsabilité civile :

Il résulte de l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ci-après littéralement reproduit ce qui suit :

"Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre."

Il est ici précisé que l'assurance contre les risques de responsabilité civile peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat, en cas de refus de l'assemblée générale de souscrire un tel contrat.

Article 42- Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1.- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;

2.- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants ;

3.- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

L'assemblée générale pourra toujours décider, à la majorité simple, toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes, consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales, incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Article 43- La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat, à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers, incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant,

non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité - y compris celle encourue en cas d'incendie - les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Article 44- Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

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

Article 45- Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires, l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

Article 46- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic, en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désignés par lui, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Article 47- Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'immeuble.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE II.- AMELIORATIONS.- SURELEVATION.- ADDITIONS

AMELIORATIONS.

Article 48- L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors à la même majorité :

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

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

Article 49- Si les circonstances l'exigent et à la condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée.

Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

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

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

Article 50- La décision prise par l'assemblée générale d'effectuer toutes améliorations obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Article 51- La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux, pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières, dues par les copropriétaires payant par annuités, seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

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

Article 52- Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30 alinéa 4, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi conçues :

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé, par le tribunal judiciaire, à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1^{er} 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 exécutés, 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."

SURELEVATIONS.- ADDITIONS. CESSION DE LOTS SURELEVES ET DROIT DE PRIORITE DES COPROPRIETAIRES.

Article 53- Les dispositions de l'article 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sont ci-après littéralement rapportées :

"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 la majorité prévue à l'article 26.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 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.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, 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 des voix des copropriétaires concernés.

Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification."

Article 54- Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les

parties communes.

RECONSTRUCTION.

Article 55- En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions ci-après du présent règlement de copropriété.

Article 56- En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires sera, dans le délai de deux mois, réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Article 57- S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 58- Les dépenses de reconstruction ou de remise en état, non couvertes par les indemnités d'assurances, seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant, soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée ci-dessus.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article 59- Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article intitulé "Améliorations".

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article.

Article 60- Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques, selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis, par le syndic, entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes ;

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

CHAPITRE III.- PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Article 61- A compter de la quinzième année suivant la date de réception des travaux, la copropriété est tenue de faire établir un plan pluriannuel de travaux, réactualisé ensuite tous les dix ans.

Ce plan doit comprendre la liste des travaux nécessaires à :

- la sauvegarde de l'immeuble,
- la préservation de la santé et de la sécurité des occupants,
- la réalisation d'économies d'énergie
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

Il comporte également

- une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation devant être atteint grâce auxdits travaux
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
- une proposition d'échéancier pour les travaux nécessaires au cours de l'exécution du plan.

En tant que de besoin, les dispositions de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dans sa rédaction issue de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du même code dès lors que ce dernier a été réalisé :

1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;

3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Si le diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent I ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndic est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la présente loi.

II. - Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Au regard des décisions prises par l'assemblée générale mentionnée au premier alinéa du présent II, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

III. - Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du code de la

construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au II du présent article, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndic des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan. »

CHAPITRE IV.- MUTATION DE PROPRIETE

Article 62- En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

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

Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique.

Article 63- Mutation à titre onéreux.- Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur.

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.

Le trop ou moins perçu sur les 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.

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

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

Article 64- Mutation par décès.- Les héritiers devront, dans les deux mois

du décès, justifier au syndic 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, ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-dessus.

Article 65- Droit de priorité des copropriétaires (article 8-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965).- Un droit de priorité est conféré aux copropriétaires lors de la vente de lots à usage exclusif de stationnement au sein de la copropriété en application et dans les conditions prévues à l'article 8-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ci-après reproduit :

"Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.

Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.

Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification."

CHAPITRE V.- MODIFICATION DU REGLEMENT

Article 66- Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes dans les conditions prévues à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE VI.- LITIGES

Article 67- Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de cinq 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.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges, le tribunal judiciaire, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, procèdera, s'il est fait droit à l'action, à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

CHAPITRE VII.- ARTICLE 42-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Pour parfaire l'information des copropriétaires, sont ici littéralement reproduits les termes de l'article 42-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

" Les notifications et les mises en demeure sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique.

Les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale.

Le syndic informe les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale. "

Aux termes d'un acte reçu par Maître SANNIER, notaire soussigné, le 19 juillet 2024, publié au service de la publicité foncière de la DROME, le 02 septembre 2024 volume 2024 P numéro 14152, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement rappelées ;

Rappel de servitude:

CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATIONS

Désignation du fonds dominant - Le fonds dominant, propriété des requérants en vertu des présentes, et plus amplement désigné ci-dessus, consiste en :

A MENGLON (26410), Chateau de Saint Ferreol, les parcelles cadastrées :

<i>Préfixe</i>	<i>Section</i>	<i>N°</i>	<i>Adresse ou lieudit</i>	<i>Contenance</i>
	ZB	87	SAINT FERREOL	22 44 ca
	ZB	88	SAINT FERREOL	17 a 92 ca
	ZB	90	SAINT FERREOL	28 a 70 ca
	ZB	91	SAINT FERREOL	05a 28 ca

Effet relatif – Annulation de copropriété en vertu des présentes dont la publication aura lieu au service de publicité foncière de VALENCE.

Désignation du fonds servant - Le fonds servant, propriété des requérants en vertu des présentes, et plus amplement désigné ci-dessus, consiste en :

A MENGLON (26410), Chateau de Saint Ferreol, les parcelles cadastrées :

<i>Préfixe</i>	<i>Section</i>	<i>N°</i>	<i>Adresse ou lieudit</i>	<i>Contenance</i>
	ZB	73	SAINT FERREOL	03a 10 ca
	ZB	86	SAINT FERREOL	49 a 53 ca
	ZB	87	SAINT FERREOL	22 a 44 ca
<i>Contenance totale</i>				<i>02 ha 60 a 64 ca</i>

Effet relatif - Annulation de copropriété en vertu des présentes dont la publication aura lieu au service de publicité foncière de VALENCE.

Servitude de passage de canalisations

Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant qui accepte, **une servitude réelle et perpétuelle de passage** :

- **De canalisations existantes d'alimentation en eau potable (en tréfonds)** (fonds servant ZB 73, ZB 86, ZB 87 et fonds dominant ZB 87, ZB 91, ZB 88 et ZB 90) ; les canalisations sont matérialisées en pointillés bleus sur le plan de division.

- **De canalisations existantes d'électricité (en aérien)** (fonds servant ZB 86, ZB 87 et fonds dominant ZB 87, ZB 88, ZB 90 et ZB 91) ; Les canalisations sont matérialisées en pointillés rouges sur le plan de division.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Il correspond à des canalisations déjà existantes.

Les travaux nécessaires à l'exercice de cette servitude, ainsi que la mise en place de tous compteurs, seront exécutés, à la diligence et aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant, par les services compétents selon les règles de l'art.

Le propriétaire du fonds dominant sera tenu également de remettre le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Il assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée à titre purement gratuit.

Toutefois, pour la perception de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, les parties évaluent la présente constitution de servitude à la somme de 150 €. »

Installation commune d'assainissement /réseaux divers :

Il est ici précisé que les parcelles ZB 92 et 71 qui ont été attribuées en indivision aux requérants (et qui constituent donc une indivision forcée) servent à permettre l'accès aux biens attribués, mais aussi supporte le passage de canalisations diverses et de l'installation commune d'assainissement, tel que matérialisé sur le plan en hachures marron pour les canalisations d'eau usée, et matérialisé par des quadrilatères marron sis au nord de la parcelle ZB 71 pour l'installation d'assainissement.

Concernant l'entretien des canalisations diverses passant les parcelles ZB 92 et 71, s'agissant de canalisations communes à plusieurs unité, les frais seront répartis au prorata du nombre d'unités en profitant, s'agissant des canalisations ne servant qu'à un seul propriétaire, les frais seront supportés par ce propriétaire seul.

Concernant l'entretien de cette installation d'assainissement il est convenu ce qui suit : Les frais d'entretien et de réparation seront répartis à raison d'un quart chacun entre les propriétaires des quatre lots attribués, soit actuellement M et Mme HUSSON, M LINOSSIER et madame GAILLARD, la SCI LES TOURS

DE SAINT FERREOL et la SCI CHATEAU SAINT FERREOL – LES CLES D'HUSSON.

Sur l'ensemble immobilier en copropriété

- Suivant acte reçu par Maître Jacques ROYER , notaire à DIE (Drôme) le 28 mai 1993, dont une copie authentique a été publiée au Deuxième bureau des hypothèques de VALENCE (Drôme), les 21 juin 1993 volume 1993P Numéro 2642 et le 27 juillet 1993, volume 1993P, numéro 3380; Il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :

« *CONDITION PARTICULIERE ET CONSTITUTION DE SERVITUDE*
« *CONDITION PARTICULIERE concernant la totalité de l'immeuble ZB*
« *15*
« *l'acquéreur s'engage à participer à la rénovation de l'ancienne conduite*
« *d'eau depuis la source située dans le ZB 33 à côté du ZB 34 conduite qui*
suivra
« *le chemin ZB 18 dans le ZB 27 pour arriver au bâtiment ZB 15 et se*
poursuivre
« *au-delà du ZB 15 dans la partie ouest du ZB 27*
« *CONSTITUTION DE SERVITUDE*
« *De même que l'acquéreur est autorisé à refaire une conduite d'eau à ses*
« *frais qui lui restera personnelle*
« *Fonds dominant : la totalité du ZB 15*
« *Fonds servant: ZB 27,ZB 33 même origine*
« *Identité du propriétaire du fonds servant: ZB 27 Michel CHAGNARD*
« *vendeur, ZB 33 Jean Claude CHAGNARD né à ST ROMAN EN DIOIS le*
« *25.1.1935. »*

Sur l'ensemble immobilier en copropriété et sur les chemins

- Suivant acte reçu par Maître Paul GILBERT Notaire à DIE (Drôme) le 18 août 1995, dont une copie authentique a été publiée au Deuxième bureau des Hypothèques de VALENCE (Drôme) le 18 août 1995; dont une copie authentique a été publiée au Deuxième bureau des Hypothèques de VALENCE (Drôme) le 9 octobre 1995 Volume 1995P Numéro 5012 et 23 janvier 1996 Volume 1996P Numéro 396; il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée:

« *CONSTITUTION DE SERVITUDE PAR MLINOSSIER*
« *Monsieur LINOSSIER constitue une servitude de passage sur le chemin*
« *ZB 12 d 'une contenance de 18a84ca au profit des vendeurs*
« *Fonds dominant: ZB 15 (tous les lots)*
« *Fonds servant : ZB 12*
« *Origine de propriété: acte de Me ROYER en date du 28 mai 1993 publié*
« *à VALENCE le 21.06.1993 Vol.1993P N° 2642 et le 27.07.1993 Vol.1993P*
N°
« *3380*
« *acte de Me ROYER en date des 23 et 24.09.93 publié à VALENCE le*
17.11.93
« *Vol.1993P N° 5267 et 10.01.1994 Vol.1994P N° 127*
« *acte de Me GILBERT du 10.06.95 en cours de publication à VALENCE*
« *pour les besoins de la publicité foncière :*

celle « - l'identité des propriétaires de l'immeuble ZB 15 doit être complétée par
celle
«de:
« Mme Michèle Marie RAMBAUD divorcée de Monsieur Jean-Claude
Marcel
« CHAGNARD demeurant à MENGLON St Ferréol
« née à DIE le 17 octobre 1943
« origine de propriété : acte reçu par Me Paul GILBERT notaire à DIE le 10
juin
« 1995 en cours de publication à la conservation des hypothèques de
VALENCE
« en ce qui concerne le ZB 15 (lot 13)
« Jean-Claude Marcel CHAGNARD né à ST ROMAN EN DIOIS le 25 janvier
« 1935
« Origine de propriété: acte reçu par Me Jacques ROYER notaire à DIE le 6
« novembre 1976 publié à VALENCE le 5 janvier 1977 vol 898 N° 8
« En ce qui concerne le ZB 15 (lot 15)
« Madame Colette GAILLARD née à LIBOURNE le 15 septembre 1953
« Origine de propriété: acte reçu par Me Paul GILBERT le 31 mai 1995
publié à
« VALENCE le 27 juillet 1995 vol 1995P N° 3816
« - l'identité des propriétaires de l'immeuble ZB 12 doit être complétée par
celles
«de :
« Mme Michèle Marie RAMBAUD divorcée de Monsieur Jean-Claude
Marcel
« CHAGNARD demeurant à MENGLON St Ferréol
« Née à DIE le 17 octobre 1943
« Origine de propriété : acte reçu par Me Jacques ROYER notaire à DIE le 6
« novembre 1976 publié à VALENCE le 5 janvier 1976 Vol.898 N°8
« Mme Nicole Louise Yvonne BERNARD devenue depuis l'épouse de
« Mr.SCHMITT demeurant à MENGLON quartier St Ferréol
« Née à GAP (Hautes Alpes) le 30 mai 1946
« Origine de propriété : acte reçu par Me Jacques ROYER notaire à DIE le
16
«janvier 1981 publié à VALENCE le 9 mars 1981 vol 1517 N° 27. »
« CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE PAR Mr.
« BLONDONT et Mme COTTIER
« Monsieur BLONDONT et Madame COTTIER constituent une servitude
« de passage sur le chemin ZB 18 d'une contenance de 50a 93ca leur
appartenant
« au profit de Monsieur LINOSSIER
« Fonds dominant : ZB 44 et 46
« Fonds servant: ZB 18
« Origine de propriété: acte de Me ROYER en date du 28 mai 1993 publié à
« VALENCE le 21 juin 1993 vol 1993P N°2642 et le 27 juillet 1993 vol
1993P
« N° 3380 et acte de Me ROYER en date des 23 et 24 septembre 1993 publié

à

« VALENCE les 17. 11.1993 vol 1993P N° 526 et 10.01.1994 vol 1994P N° 127 »

- Suivant acte reçu par Maître Paul GILBERT Notaire à DIE (Drôme) le 18 août 1995, dont une copie authentique a été publiée au Deuxième bureau des Hypothèques de VALENCE (Drôme) le 9 octobre 1995 Volume 1995P Numéro 5014; il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée:

« Monsieur BLONDONT et Madame COTTIER constituent une servitude
« de passage sur le chemin ZB 18 au profit de la parcelle ZB 47.

« Fonds dominant : ZB 47

« Fonds servant : ZB 18

« Origine de propriété du ZB 18: Acte de Me ROYER en date du 28 mai

« 1993 publié à VALENCE le 21 juin 1993 Vol.1993P N° 2642 et le 27 juillet

« 1993 Vol.1993P N° 3380; et acte de Me ROYER en date des 23 et 24

« septembre 1993 publié à Valence les 17 novembre 1993 Volume 1993P N°

« 5267 et 10 janvier 1994 Volume 1994P Numéro 127. »

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière de **DROME** dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc de l'étude.

ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui, au syndic, de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du **tribunal judiciaire de VALENCE**.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

Le notaire procédera à la déclaration d'immatriculation du syndicat des copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article L.711-2 du Code de la construction et de l'habitation.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales et de négociation de biens immobiliers.

Ce traitement est fondé sur l'exécution d'un contrat, ou sur l'exécution de mesures précontractuelles.

Ces données sont susceptibles d'être communiquées aux destinataires suivants :

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière d'hébergement des données de l'Office notarial ;
- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

Conformément à la réglementation, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si vous pensez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas

respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle : la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

DONT ACTE, rédigé sur CINQUANTE-SIX pages.

Fait et passé à DIE,

En l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.