

*Pollet*

*Nouveau en 2012  
exemplaire Roussel*

SCI LES JARDINS DU VENTOUX  
4, Rue Paul Bernières 31201 TOULOUSE  
RCS 478 589 997

## **LES JARDINS DU VENTOUX**

62 Rue Calmette  
Commune de CARPENTRAS (84)

\*\*\*

Etat descriptif de division et règlement de copropriété

CPI CONSULTANT : 6 Rue du Sachet 31400 TOULOUSE

## Deuxième partie

### 2 REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### 2.1 CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

##### 2.1.1 DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET RESPONSABILITE DES COPROPRIETAIRES

L'immeuble est destiné à l'usage principal d'habitation. Les autres modes d'occupation tolérés sont limités à ce qui est dit au paragraphe « Occupation » ci-dessous.

L'immeuble sera soumis, pour l'usage de ses parties communes et privatives, aux règles qui suivent :

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat et de tout copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant seraient directement ou indirectement les auteurs; il sera également responsable des conséquences dommageables résultant de sa faute, de sa négligence, ou de celles des personnes dont il est légalement responsable.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

Si elle le juge utile, l'assemblée générale, par voie de décision prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, pourra établir un règlement intérieur et déterminer les sanctions applicables en cas d'infraction audit règlement entraînant un trouble anormal ou faisant obstacle à la paisible jouissance de leur lot par les autres copropriétaires ou occupants et donner au syndic le pouvoir de les exécuter.

Chaque copropriétaire a l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens et doit prendre toutes dispositions pour en assurer la protection : aucune action en responsabilité ne pourra être engagée à l'encontre du syndicat ou du syndic en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans l'immeuble, même en cas de panne des dispositifs de fermeture de la résidence.

##### 2.1.2 USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

###### 2.1.2.1 PRINCIPES

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

D'une manière générale, chaque copropriétaire ou occupant devra se conformer, pour l'usage de ses parties privatives aux règles définies par la norme P 05-100 de septembre 1991 définissant les conditions d'usage normal d'un logement. Les occupants devront notamment veiller au bon entretien des joints d'étanchéité des appareils sanitaires, au nettoyage régulier des bouches d'admission et d'extraction de la Ventilation Mécanique Contrôlée (qui ne devront en aucun cas être obstruées), des évacuations des eaux pluviales des balcons ou terrasses.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de façon durable, ni un copropriétaire ni 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 générale en vertu de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

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

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

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des autres copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les § *e, g, h, et i* de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

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

#### 2.1.2.2 OCCUPATION

Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonnes vies et mœurs. Ils seront principalement destinés à l'habitation. Leur utilisation à usage de bureau même pour une activité commerciale ou de cabinet pour une profession libérale est toutefois admise à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la tranquillité des autres usagers.

Mais cette transformation sera considérée comme un changement d'affectation des locaux soumis aux autorisations administratives prévues par l'article L 631-7 du code de la Construction et de l'Habitation.

Pendant toute la période de commercialisation de l'immeuble et de mise en place des premiers locataires, la Société chargée de cette commercialisation pourra affecter un appartement à usage de bureau de vente, de location, ou d'appartement témoin.

#### 2.1.2.3 LOCATIONS

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

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement. En application de l'article 3 dernier alinéa de la loi du 6 juillet 1989, il devra être annexé à tout bail de location les extraits du présent règlement de copropriété concernant la jouissance et l'usage des parties communes et privatives et indiquant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

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

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

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

#### 2.1.2.4 HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Bien que constituant des parties privatives, les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, fermetures extérieures et portails de garage, si y a lieu, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles proposées par le syndic de la copropriété et approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons ou terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble. La pose de carrelages sur les balcons et terrasses, ne sera autorisée que dans une gamme de produits sélectionnés par l'assemblée générale des copropriétaires. La pose de canisses et autres pare-vue est strictement prohibée. En cas d'infraction à ces dispositions, et après mise en demeure restée infructueuse, le Syndic pourra procéder à l'enlèvement des aménagements illicites.

Le tout devra être maintenu en bon état aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et volets.

#### 2.1.2.5 UTILISATION DES FENETRES, BALCONS ET TERRASSES

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, ni sur les balcons ou les terrasses de façon ostensible. Aucun objet ne devra les encombrer à l'exception de meubles de jardin. Les «pissettes » ou autres systèmes d'évacuation des eaux pluviales des balcons et terrasses ne devront en aucun cas être obstruées. Ces pissettes s'écoulant au pied des bâtiments, il est interdit d'y déverser des eaux usées et de nettoyer les balcons et terrasses à grande eau afin de ne causer aucune gêne aux occupants des appartements inférieurs.

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

Afin de préserver l'harmonie architecturale de l'immeuble, l'installation d'antennes ou de paraboles sur les balcons, aux fenêtres ou aux terrasses est interdite.

Pareillement, l'installation de canisses ou de tout autre système d'occultation est formellement interdite, à l'exception de plantations en bacs ou en jardinières.

Il ne devra jamais être jeté dans les espaces verts ou dans les parties communes de l'immeuble ni détritiques ou immondiçables quelconques.

Les propriétaires qui ont l'usage exclusif de parties communes (balcons ou terrasses...), auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements de sol de ces parties et, de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient. Les autres dépenses de réparations et de réfection (notamment de l'étanchéité des terrasses) constituent des charges communes sauf lorsqu'elles sont dues à la négligence de leur propriétaire.

#### 2.1.2.6 UTILISATION DES JARDINS A USAGE PRIVATIF

Les jardins devront être maintenus en bon état de propreté et les pelouses et plantations entretenues régulièrement. Toutefois les jardins concourant à l'agrément général de la résidence, la tonte des pelouses et la taille des haies des jardins à usage privatif attenants aux appartements du rez-de-jardin seront assurées par la copropriété.

Les cultures potagères ou fruitières seront autorisées mais les jardins devront garder leur caractère de jardin d'agrément.

A cet effet, les propriétaires ou occupants de ces appartements seront tenus de laisser au personnel chargé de ces tâches le libre accès à leur jardin.

Aucun objet ne devra les encombrer à l'exception des meubles de jardin. De petites cultures potagères pourront y être faites, mais ils devront garder leur caractère de jardin d'agrément.

Les clôtures (grillages ou haies vives) devront demeurer identiques à celles prévues lors de l'édification de l'ensemble immobilier ou d'un modèle approuvé par l'Assemblée générale des copropriétaires.

Le linge ne pourra y être étendu que de façon discrète.

#### 2.1.2.7 BRUITS

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

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

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

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes HI-FI et instruments de musique est autorisé à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

#### 2.1.2.8 REPARATIONS ET ENTRETIEN – LIBRE ACCES

Les copropriétaires, leurs ayants droits et ayant cause, devront souffrir, sans indemnité (sauf les cas prévus à l'article 2.1.2.1 ci-dessus), l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes ainsi que tous travaux rendus obligatoires par voie réglementaire, quelle qu'en soit la durée.

Ils devront, si cela est nécessaire, laisser l'accès de leurs parties privatives au syndic, aux architectes, experts, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

La remise en état des embellissements des parties privatives, à la suite de l'exécution des travaux décidés ou autorisés par l'Assemblée Générale des copropriétaires sera à la charge des copropriétaires en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

#### 2.1.2.9 ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIES

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. Les joints des robinetteries devront être remplacés régulièrement ; les filtres des lave-linge, lave-vaisselle et autres appareils ménagers devront être nettoyés régulièrement de façon à éviter les fuites accidentelles.

Les joints périphériques des baignoires, receveurs de douche et éviers devront être vérifiés régulièrement et refaits si nécessaire. En cas d'infiltrations, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts.

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

#### 2.1.2.10 APPAREILS A GAZ

L'usage des appareils à gaz à l'intérieur des appartements est formellement prohibé. Il est en conséquence interdit d'y introduire des bouteilles de gaz butane ou propane. Pareillement l'usage de chauffages d'appoint à combustion lente est interdit dans les appartements.

#### 2.1.2.10bis - CHAUFFAGE

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble.

#### 2.1.2.11 APPAREILS ELECTRIQUES

Aucun appareil électrique ne pourra être installé si sa puissance excède les capacités de l'installation générale de l'immeuble. Toute installation électrique devra être exécutée conformément à la norme NF C 15-100.

#### 2.1.2.12 CLIMATISATION

Les copropriétaires ne pourront installer de climatisations qu'à la condition que les appareils ne soient pas apparents en façade de l'immeuble. Ils ne pourront, en conséquence, être installés que sur les terrasses ou les balcons de façon à être dissimulés par les garde-corps ou au rez-de-chaussée, par des plantations. Toutes dispositions devront être prises pour éviter les coulures sur la façade des bâtiments.

Les bruits émis par les appareils ne devront pas dépasser les limites prévues par l'annexe 13-10 de l'article R 1336-9 du Code de la Santé Publique (décret 2003-462 du 21 mai 2003 relatif aux bruits de voisinage).

#### 2.1.2.13 MODIFICATIONS - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, sous réserve cependant de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble et de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie des ouvrages. Il sera responsable de tous affaissements ou dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux. Il s'interdit néanmoins de réaliser ou de faire réaliser tous travaux pouvant porter atteinte aux obligations résultant du permis de construire et faire obstacle à l'obtention du certificat de conformité.

Chaque copropriétaire devra, préalablement à toute exécution de travaux, aviser le syndic ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques. Dans ce cas, les honoraires de l'homme d'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous autres travaux susceptibles d'affecter l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale.

Le changement des revêtements de sol et des appareils sanitaires, dans les appartements, ne pourra être exécuté qu'après autorisation du syndic sur avis d'un bureau de contrôle technique, les matériaux et procédés utilisés devant apporter un confort acoustique au moins égal à celui des matériaux et procédés d'origine.

#### 2.1.2.14 REUNION OU DIVISION DE LOTS

La réunion de lots contigus ou superposés dans un bâtiment sera possible sans qu'il soit besoin de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. La division de lots qui nécessite la création d'accès distincts sur les circulations communes ne sera possible, sans autorisation de l'Assemblée Générale, qu'avant l'achèvement de l'immeuble.

Après achèvement de l'immeuble elle devra faire l'objet d'une autorisation de l'Assemblée générale des copropriétaires.

Les tantièmes attribués aux lots ainsi divisés ou réunis résulteront de l'addition des tantièmes des lots réunis ou de la répartition des tantièmes des lots divisés en proportion de la surface habitable de chaque lot. Toute répartition différente devra être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

En cas de réunion de lots, les parties communes à l'usage exclusif de ces lots deviendront parties communes spéciales à ces lots ; en conséquence la réunion de plusieurs lots nécessitant l'usage privatif permanent de ces parties communes par leur propriétaire et leur annexion aux parties privatives sera possible.

La modification de la totalité des lots composant l'ensemble d'un bâtiment sera possible avant l'achèvement des travaux, si ces lots appartiennent à un seul propriétaire, sans qu'il soit besoin de solliciter l'autorisation des copropriétaires des autres bâtiments.

La modification consécutive de l'état descriptif de division sera publiée au Bureau des hypothèques compétent au frais du propriétaire du ou des lots concernés.

#### 2.1.2.15 USAGE DES PARKINGS –TRANSFORMATION DES PARKINGS EN BOXES FERMES

Les parkings sont exclusivement destinés au stationnement des véhicules de tourisme en état de marche et régulièrement assurés. Toute utilisation non conforme à leur destination est interdite. Les parkings ne pourront notamment pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.

Ils ne pourront notamment pas être utilisés pour le stationnement de véhicules utilitaires, de caravanes ou de véhicules hors d'usage.

Les parkings qui sont propriétés privatives ne pourront être utilisés que par leur propriétaire, ses ayants droits ou ayants cause. Le syndic est habilité à interdire l'accès de la résidence à tout véhicule occupant indûment un emplacement de stationnement.

La transformation des parkings en sous-sol, en boxes fermés ne sera possible qu'à la condition que les dimensions des parkings voisins du parking transformé demeurent conformes à la norme NF P 91-120 d'avril 1996, et que la fermeture du parking ne constitue pas un obstacle aux travaux des réseaux et canalisations traversant le garage. Les portails des garages, s'il en est installé, devront rester d'un modèle uniforme adopté par l'Assemblée générale.

#### 2.1.2.16 SURCHARGE DES PLANCHERS

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

### 2.1.3 USAGE DES PARTIES COMMUNES

#### 2.1.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

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.

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, halls d'entrée, escaliers, couloirs, devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui devront être remisés dans les locaux communs, s'ils sont affectés à cet usage.

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

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

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

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

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

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la copropriété et l'immeuble.

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

#### 2.1.3.2 ANTENNES

Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit d'un bâtiment. Afin de préserver l'harmonie de l'immeuble, l'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite sur les balcons, sur les terrasses et aux fenêtres. Les antennes supplémentaires, même individuelles, ne pourront être installées que sur le toit des bâtiments ; les câbles de raccordement devront passer dans les gaines techniques (sous le contrôle du syndic) et ne devront en aucun cas être apparentes dans les circulations communes.

#### 2.1.3.3 AFFICHAGE – PLAQUES PROFESSIONNELLES

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments ou dans la résidence est interdite. Seuls pourront être installés à titre provisoire au balcon ou aux fenêtres des appartements des panneaux de petite dimension indiquant qu'un appartement est à louer ou à vendre.



Toutefois la Société chargée de la commercialisation et la société chargée de la gestion locative des appartements, à condition qu'elle détienne des mandats de gestion pour plus de la moitié des logements, pourra installer un panneau d'affichage de 4m x 3m maximum visible de la voie publique.

Les personnes exerçant une activité professionnelle pourront apposer, à l'entrée de l'immeuble, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement ou de la villa où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées. Toute plaque non conforme devra être enlevée.

#### 2.1.3.4 BOITES A LETTRES

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il sera installé aux endroits prévus à cet effet des boîtes à lettres en nombre égal au nombre d'appartements, d'un modèle conforme à la réglementation de la Poste. Aucune boîte à lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation du syndic.

L'apposition des noms des occupants sur les boîtes à lettres sera faite suivant un modèle établi par le syndic de l'immeuble.

#### 2.1.3.5 ASCENSEURS

L'usage des ascenseurs, pour les déménagements ou la livraison de meubles ou par des ouvriers exécutant des travaux dans des locaux privatifs devra faire l'objet d'une demande au syndic et ne sera autorisé qu'à la condition que soit mise en place une protection de la cabine; en aucun cas les charges transportées ne pourront excéder les charges autorisées pour ces appareils. Tout contrevenant à cette règle sera présumé responsable des dégâts pouvant affecter la cabine et ses portes.

#### 2.1.3.6 PISCINE

L'usage de la piscine est réservé aux occupants des logements. Il sera soumis aux dispositions du règlement intérieur approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires qui déterminera les dates et heures d'ouverture de façon à préserver la tranquillité des occupants.

Les occupants de la résidence devront se conformer à toutes les règles d'hygiène et de sécurité pour l'usage de la piscine. Le syndic pourra à tout moment, interdire l'accès au bassin si ces règles ne sont pas respectées.

Les enfants mineurs seront placés sous la surveillance et la responsabilité de leurs parents ou des personnes qui en ont la garde. Le syndicat ne saurait en aucun cas être tenu pour responsable des accidents pouvant survenir du fait de l'utilisation de la piscine.

Les animaux ne sont pas admis aux abords de la piscine.

#### 2.1.3.7 ANIMAUX

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les animaux familiers sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. Ils devront être tenus en laisse ; en aucun cas, ils ne devront errer dans les parties communes ni répandre leurs déjections dans les espaces verts ou aux abords des bâtiments. Ils ne seront pas admis dans l'enceinte de la piscine.

## 2.2 CHARGES COMMUNES - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

### 2.2.1 OBLIGATION DE CONTRIBUER AUX CHARGES

Conformément à l'article 10 de la loi 65-577 du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent de l'état descriptif de division.

### 2.2.2 CHARGES RELATIVES A LA CONSERVATION, L'ENTRETIEN ET L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

#### 2.2.2.1 DEFINITION

Les charges générales relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes sont celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après. Les charges générales comprennent notamment :

#### A - Charges générales a tous les copropriétaires

- 1) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties les parties communes de l'immeuble et qui par conséquent ne font pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.
- 2) Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes générales ; les frais de convocation et de tenue des assemblées générales sauf lorsque l'assemblée est réunie à titre exceptionnel à la demande d'un copropriétaire.
- 3) Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.
- 4) La location, la pose et l'entretien des compteurs généraux à l'usage de l'ensemble immobilier.
- 5) Le salaire d'un concierge, si son recrutement est décidé par l'assemblée des copropriétaires, avec son salaire en nature (logement) et toutes autres rémunérations, charges sociales comprises, dues, en application des conventions collectives, aux personnes chargées du nettoyage et de l'entretien de l'ensemble immobilier. Le loyer et les travaux d'entretien du logement du concierge. Les frais de téléphone du concierge liés à un usage professionnel.
- 6) Les charges d'entretien, de fonctionnement, de réparation et de reconstruction relatives à la voirie intérieure (y compris le revêtement superficiel des parkings aériens que ceux ci soient parties privatives ou parties communes), aux trottoirs, aux installations d'éclairage extérieur et aux chemins piétonniers.
- 7) Les charges d'entretien et d'arrosage des plantations et espaces verts communs et de leurs aménagements. Les charges d'entretien et de réparations des pergolas.
- 8) Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments annexes et locaux communs notamment des bâtiments LC1, LC2 et LC3 abritant les installations techniques et sanitaires de la piscine, le matériel d'entretien de la résidence, le transformateur EDF et les conteneurs à ordures ménagères et des locaux techniques LC4 et LC5 situés dans le garage souterrain.
- 9) Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des canalisations et réseaux communs depuis les réseaux publics jusqu'à leur raccordement à chaque bâtiment.

- 10) Les charges d'entretien de la piscine, à savoir, son bassin, ses plages, sa clôture et ses installations techniques et sanitaires.
- 11) Les frais d'acquisition du matériel et des produits nécessaires à l'entretien de la résidence dont l'acquisition est décidée par les copropriétaires.

Et en résumé tous les frais occasionnés par les espaces et ouvrages à l'usage de tous les copropriétaires et dont l'énumération figure au § 1.6.1-A ci-dessus.

#### 2.2.2.2 REPARTITION

Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires en proportion de leur quote-part de copropriété dans les parties communes générales, telle qu'elle figure dans le tableau récapitulatif figurant au § 1.2.3 de l'état descriptif de division.

Toutefois les charges relatives à la piscine seront réparties entre les seuls propriétaires d'appartements : elles seront en conséquence réparties en 90.022èmes, les parkings étant exclus de cette répartition.

#### 2.2.3 CHARGES SPECIALES A CERTAINS LOTS

##### 2.2.3.1 DEFINITION DES CHARGES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

Les charges spéciales à un bâtiment sont les dépenses relatives à la conservation et l'entretien des parties communes propres à ce bâtiment telles qu'elles sont définies au §1.6.1-B ci-dessus et qui ne sont communes à aucun autre bâtiment, c'est-à-dire celles relatives à tout ce qui constitue le bâtiment lui-même et à ce qui en assure la desserte exclusive.

Elles comprennent notamment:

- 1) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs à partir du niveau supérieur brut du plancher haut des garages (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements qui resteraient à charge de l'occupant), à la charpente et à la couverture, à l'étanchéité, aux poutres, poteaux et planchers et à l'isolation thermique.
- 2) Les frais d'entretien et de réparation des canalisations d'eau, des gaines de ventilation, des conduits d'écoulement des eaux pluviales, de ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les canalisations intérieures non encastrées dans le gros œuvre, à l'usage exclusif de chaque local privatif).
- 3) Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduites communes, à l'intérieur des bâtiments ou lorsqu'elles en assurent la desserte exclusive.
- 4) Les frais de ravalement des façades et de réparation de leurs parements, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage et de remise en état des extérieurs des fenêtres, des volets bien que ces choses soient propriété privative.
- 5) Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons ou terrasses y compris des garde-corps et de leur éventuel complexe d'étanchéité mais non de leur revêtement décoratif au sol quand il en existe, qui est partie privative.
- 6) Les frais d'entretien et de réparation des installations électriques communes, propres à chaque bâtiment.
- 7) Les frais d'installation et d'entretien des compteurs divisionnaires propres à chaque bâtiment, quand il en existe mais non des compteurs individuels.

- 8) Les frais de réfection des peintures et revêtements des halls d'entrée, escaliers communs et couloirs, sas et armoires techniques, y compris des escaliers et sas donnant accès au garage souterrain.
- 9) Les frais d'éclairage et de nettoyage des halls d'entrée, des escaliers, des couloirs et des sas.

En résumé, tous les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des parties communes propres à un bâtiment énumérées au § 1.61-B ci-dessus.

### 2.2.3.2 REPARTITION

Les charges spéciales à chaque bâtiment seront réparties entre les propriétaires des lots inclus dans ce bâtiment. Elles seront donc réparties en proportion de la quote-part des parties communes spéciales attribuée à chaque lot ainsi que cela est indiqué au § 1.6.1-B Elles seront donc calculées de la manière suivante :

Pour le bâtiment A : en 15.932èmes  
Pour le bâtiment B : en 15.826èmes  
Pour le bâtiment C : en 21.143èmes  
Pour le bâtiment D : en 21.179èmes  
Pour le bâtiment E : en 15.942èmes

### 2.2.3.3 DEFINITION ET REPARTITION DES CHARGES SPECIALES AUX PARKINGS

Les charges relatives aux parkings couverts situés dans le garage souterrain comprennent:

- 1) Les réparations grosses ou menues à faire à la structure du garage à savoir aux fondations, aux murs périphériques, aux dalles au sol, au plancher haut, aux poutres et poteaux, à la rampe d'accès.
- 2) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection du revêtement d'usure des parkings (voie de circulation et emplacements de stationnement bien que ceux-ci soient parties privatives).
- 3) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection de l'installation électrique destinée à l'éclairage du garage.
- 4) Les dépenses d'électricité pour l'éclairage du garage, mais seulement s'il est installé un comptage séparé.
- 5) Les frais d'acquisition d'entretien et de remplacement des extincteurs ou de tous autres appareils de défense contre l'incendie si leur acquisition est décidée par les copropriétaires ou s'il sont imposés par la réglementation.
- 6) Les frais d'entretien et de réparation et de reconstruction des canalisations d'évacuation propres au garage avec leurs accessoires tels que regards, avaloirs et le cas échéant, pompes de relevage etc...
- 7) Les frais de gros nettoyage telle que l'enlèvement des taches d'huile.

La liste qui précède étant limitative.

Ces dépenses seront réparties en parts égales entre les emplacements de stationnement situés à l'intérieur du garage à savoir  $1/115^{\text{èmes}}$  par emplacement simple et  $2/115^{\text{èmes}}$  par emplacement double.

## 2.2.4 ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS

### 2.2.4.1 DEFINITION

Constituent des charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs les dépenses qui concernent notamment:

- Eau froide et compteurs d'eau
- La ventilation mécanique contrôlée
- L'antenne collective, l'interphone et la vidéo surveillance
- Les portails
- Les ascenseurs

### 2.2.4.2 PRINCIPES DE REPARTITION

Ces charges sont réparties, comme il sera indiqué ci-après, en fonction de l'utilité que ces services ou ces éléments d'équipement présentent pour chaque lot, quelle que soit leur utilisation effective. Les répartitions indiquées ci-dessous seront modifiées de plein droit selon les mêmes principes si le nombre d'emplacements de stationnement ou de logements venait à être modifié, notamment par suite de division ou de réunion de lots.

### 2.2.4.3 DEPENSES D'EAU FROIDE ET COMPTEURS D'EAU

Les dépenses d'eau froide seront réparties en proportion de la consommation réelle relevée sur les compteurs individuels. S'il existe une différence entre la consommation indiquée sur le compteur général et le total des consommations des compteurs individuels, elle sera répartie entre tous les copropriétaires au prorata de la quote-part attribuée à chaque lot dans les parties communes générales figurant au § 1.2.3 de l'état descriptif de division. A ces dépenses de consommation d'eau s'ajouteront les éventuels frais fixes de location et de relevé de ces compteurs qui seront réparties en parts égales entre tous les logements soit 1/147<sup>ème</sup> par lot..

### 2.2.4.4 VENTILATION MECANIQUE

Les dépenses relatives à l'entretien, aux réparations et au remplacement des installations de ventilation mécanique seront réparties, pour chaque extracteur, entre les seuls propriétaires des appartements raccordés à cet extracteur en proportion de la quote-part de propriété des parties communes générales affectée à chaque appartement rapportée au total des quotes-parts des appartements raccordés à un même extracteur. S'il existe un extracteur par bâtiment, elle seront réparties comme charges spéciales à ce bâtiment suivant ce qui est dit au § 2.2.3.2. ci-dessus : elles seront donc calculées :

Pour le bâtiment A : en 15.932èmes  
Pour le bâtiment B : en 15.826èmes  
Pour le bâtiment C : en 21.143èmes  
Pour le bâtiment D : en 21.179èmes  
Pour le bâtiment E : en 15.942èmes

Toutefois les consommations électriques de la ventilation mécanique ne seront réparties selon la règle énoncée ci-dessus que s'il existe un comptage séparé pour chaque appareil de ventilation. A défaut elles seront réparties comme les dépenses générales d'électricité.

#### 2.2.4.5 ANTENNE COLLECTIVE – INTERPHONE – VIDEO SURVEILLANCE

Les charges afférentes à l'entretien et au remplacement de l'interphone, de l'antenne collective et de la vidéo surveillance seront réparties en parts égales entre les lots qui y sont raccordés soit 1/147<sup>ème</sup> par appartement lorsque ces installations seront communes à tous les appartements.

Quand ces charges ne concerneront que les parties de ces installations propres à un bâtiment, elle seront réparties en parts égales entres les seuls appartements compris dans ce bâtiment soit :

- 1/27<sup>ème</sup> par appartement dans le Bâtiment A
- 1/27<sup>ème</sup> par appartement dans le Bâtiment B
- 1/33<sup>ème</sup> par appartement dans le Bâtiment C
- 1/33<sup>ème</sup> par appartement dans le Bâtiment D
- 1/27<sup>ème</sup> par appartement dans le Bâtiment E

Cette répartition sera modifiée de plein droit si le nombre de logements vient à être modifié, notamment par suite de réunion ou de division de lots.

#### 2.2.4.6 PORTAILS

Les dépenses d'entretien, de fonctionnement, de réparation et de remplacement du portail d'entrée de la résidence seront réparties en parts égales entre tous les propriétaires disposant d'un emplacement de stationnement à savoir :

- 1/252<sup>ème</sup> par emplacement simple
- 2/252<sup>èmes</sup> par emplacement double

Les dépenses d'entretien, de fonctionnement, de réparation et de remplacement du portail d'entrée du garage seront réparties en parts égales entre tous les propriétaires disposant d'un emplacement de stationnement dans ce garage à savoir :

- 1/176<sup>ème</sup> par emplacement simple
- 2/176<sup>èmes</sup> par emplacement double

#### 2.2.4.7 ASCENSEURS

Les charges afférentes à chaque ascenseur sont les dépenses d'entretien, de réparation, de remplacement de la cage d'ascenseur, de la cabine et de ses portes, de ses agrès, de la machinerie et des locaux abritant cette machinerie, les dépenses d'électricité pour le fonctionnement de l'ascenseur.

S'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour l'ascenseur, l'assemblée générale pourra décider sur proposition du syndic d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses d'éclairage et les dépenses estimées pour le fonctionnement de l'ascenseur.

Les propriétaires de parkings situés dans le garage souterrain sont tenus de participer aux charges d'ascenseur puisqu'ils pourront utiliser les ascenseurs pour accéder à leur appartement. Cependant il n'est pas possible de déterminer à l'avance ni de façon définitive lequel des ascenseurs ils utiliseront, l'affectation des parkings aux appartements n'étant pas intangible.

La répartition des charges d'ascenseur sera en conséquence effectuée de la manière suivante : il sera établi un tableau de répartition des charges d'ascenseur entre les seuls appartements, correspondant au parcours du rez-de-chaussée aux étages. Chaque parking utilisant un ascenseur déterminé, suivant la situation de l'appartement de son propriétaire, sera ajouté au tableau de répartition des charges de l'ascenseur considéré. La quote-part attribuée à chaque parking sera la suivante :

Pour les ascenseurs A, B et E : 8/1.000èmes par parking simple

16/1.000èmes par parking double

Pour les ascenseurs C et D : 6/1.000èmes par parking simple

12/1.000èmes par parking double

Le total des quotes-parts, pour chaque ascenseur, sera augmenté d'autant : ainsi si 27 parkings simples sont ajoutés au tableau de l'ascenseur du bâtiment A, il sera ajouté 27 x 8/1.000èmes et le total des quotes-parts pour cet ascenseur sera de 1.216.

**Tableau de répartition des charges d'ascenseur :**

N° DU LOT	BATIMENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	Quote-part des charges d'ascenseur en 1.000èmes
7	A	Etage 1	Appartement T2	A7	34
8	A	Etage 1	Appartement T2	A8	34
9	A	Etage 1	Appartement T3	A9	50
10	A	Etage 1	Appartement T2	A10	34
11	A	Etage 1	Appartement T2	A11	34
12	A	Etage 1	Appartement T3	A12	50
13	A	Etage 2	Appartement T2	A13	40
14	A	Etage 2	Appartement T2	A14	40
15	A	Etage 2	Appartement T3	A15	57
16	A	Etage 2	Appartement T2	A16	40
17	A	Etage 2	Appartement T2	A17	40
18	A	Etage 2	Appartement T3	A18	57
19	A	Etage 3	Appartement T2	A19	45
20	A	Etage 3	Appartement T2	A20	45
21	A	Etage 3	Appartement T3	A21	65
22	A	Etage 3	Appartement T2	A22	45
23	A	Etage 3	Appartement T2	A23	45
24	A	Etage 3	Appartement T3	A24	65
25	A	Etage 4	Appartement T2	A25	48
26	A	Etage 4	Appartement T2	A26	48
27	A	Etage 4	Appartement T4	A27	84
<b>Total ascenseur A</b>					<b>1000</b>
34	B	Etage 1	Appartement T2	B34	34
35	B	Etage 1	Appartement T2	B35	34
36	B	Etage 1	Appartement T3	B36	50
37	B	Etage 1	Appartement T2	B37	34
38	B	Etage 1	Appartement T2	B38	34
39	B	Etage 1	Appartement T3	B39	50
40	B	Etage 2	Appartement T2	B40	40
41	B	Etage 2	Appartement T2	B41	40
42	B	Etage 2	Appartement T3	B42	57
43	B	Etage 2	Appartement T2	B43	40
44	B	Etage 2	Appartement T2	B44	40
45	B	Etage 2	Appartement T3	B45	57
46	B	Etage 3	Appartement T2	B46	45
47	B	Etage 3	Appartement T2	B47	45
48	B	Etage 3	Appartement T3	B48	65
49	B	Etage 3	Appartement T2	B49	45
50	B	Etage 3	Appartement T2	B50	45

51	B	Etage 3	Appartement T3	B51	65
52	B	Etage 4	Appartement T2	B52	48
53	B	Etage 4	Appartement T2	B53	48
54	B	Etage 4	Appartement T4	B54	84
<b>Total ascenseur B</b>					<b>1000</b>
62	C	Etage 1	Appartement T3	C62	36
63	C	Etage 1	Appartement T2	C63	25
64	C	Etage 1	Appartement T3	C64	36
65	C	Etage 1	Appartement T2	C65	25
66	C	Etage 1	Appartement T3	C66	36
67	C	Etage 1	Appartement T3	C67	36
68	C	Etage 1	Appartement T2	C68	25
69	C	Etage 2	Appartement T3	C69	41
70	C	Etage 2	Appartement T2	C70	29
71	C	Etage 2	Appartement T3	C71	41
72	C	Etage 2	Appartement T2	C72	29
73	C	Etage 2	Appartement T3	C73	41
74	C	Etage 2	Appartement T3	C74	41
75	C	Etage 2	Appartement T2	C75	29
76	C	Etage 3	Appartement T3	C76	47
77	C	Etage 3	Appartement T2	C77	32
78	C	Etage 3	Appartement T3	C78	47
79	C	Etage 3	Appartement T2	C79	32
80	C	Etage 3	Appartement T3	C80	47
81	C	Etage 3	Appartement T3	C81	47
82	C	Etage 3	Appartement T2	C82	32
83	C	Etage 4	Appartement T4	C83	61
84	C	Etage 4	Appartement T3	C84	50
85	C	Etage 4	Appartement T2	C85	35
86	C	Etage 4	Appartement T3	C86	50
87	C	Etage 4	Appartement T3	C87	50
<b>Total ascenseur C</b>					<b>1000</b>
95	D	Etage 1	Appartement T2	D95	25
96	D	Etage 1	Appartement T3	D96	36
97	D	Etage 1	Appartement T3	D97	36
98	D	Etage 1	Appartement T2	D98	25
99	D	Etage 1	Appartement T3	D99	36
100	D	Etage 1	Appartement T2	D100	25
101	D	Etage 1	Appartement T3	D101	36
102	D	Etage 2	Appartement T2	D102	29
103	D	Etage 2	Appartement T3	D103	41
104	D	Etage 2	Appartement T3	D104	41
105	D	Etage 2	Appartement T2	D105	29
106	D	Etage 2	Appartement T3	D106	41
107	D	Etage 2	Appartement T2	D107	29
108	D	Etage 2	Appartement T3	D108	41
109	D	Etage 3	Appartement T2	D109	32
110	D	Etage 3	Appartement T3	D110	47
111	D	Etage 3	Appartement T3	D111	47
112	D	Etage 3	Appartement T2	D112	32



113	D	Etage 3	Appartement T3	D113	47
114	D	Etage 3	Appartement T2	D114	32
115	D	Etage 3	Appartement T3	D115	47
116	D	Etage 4	Appartement T3	D116	50
117	D	Etage 4	Appartement T3	D117	50
118	D	Etage 4	Appartement T2	D118	35
119	D	Etage 4	Appartement T3	D119	50
120	D	Etage 4	Appartement T4	D120	61
<b>Total ascenseur D</b>					
127	E	Etage 1	Appartement T2	E127	34
128	E	Etage 1	Appartement T3	E128	50
129	E	Etage 1	Appartement T2	E129	34
130	E	Etage 1	Appartement T2	E130	34
131	E	Etage 1	Appartement T3	E131	50
132	E	Etage 1	Appartement T2	E132	34
133	E	Etage 2	Appartement T2	E133	40
134	E	Etage 2	Appartement T3	E134	57
135	E	Etage 2	Appartement T2	E135	40
136	E	Etage 2	Appartement T2	E136	40
137	E	Etage 2	Appartement T3	E137	57
138	E	Etage 2	Appartement T2	E138	40
139	E	Etage 3	Appartement T2	E139	45
140	E	Etage 3	Appartement T3	E140	65
141	E	Etage 3	Appartement T2	E141	45
142	E	Etage 3	Appartement T2	E142	45
143	E	Etage 3	Appartement T3	E143	65
144	E	Etage 3	Appartement T2	E144	45
145	E	Etage 4	Appartement T4	E145	84
146	E	Etage 4	Appartement T2	E146	48
147	E	Etage 4	Appartement T2	E147	48
<b>Total ascenseur E</b>					<b>1000</b>

## 2.2.5 DISPOSITIONS DIVERSES

### 2.2.5.1 AGGRAVATION DES CHARGES

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires notamment en raison de leur activité professionnelle, supporteraient seuls le surcroît de dépenses ainsi occasionnées.

### 2.2.5.2 CLOISONS OU MURS MITOYENS

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par les désordres affectant le gros œuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes.

### 2.2.5.3 REPRISE DES VESTIGES

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

### 2.2.6 REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIE

#### 2.2.6.1 BUDGET PREVISIONNEL ET REGLEMENT DES CHARGES

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

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

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

Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à la faculté, pour le syndic, de demander à l'assemblée générale la constitution d'une avance permanente de trésorerie, égale au sixième du budget prévisionnel en application de l'article 35 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée décide du placement de ces sommes qui portent intérêt au profit du syndicat.

Le règlement des charges ou provisions aura lieu au plus tard, dans les huit jours de l'envoi du compte. A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

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

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

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

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

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

Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur suivant ce qui est dit à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

#### 2.2.6.2 SOLIDARITE

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

En cas de division ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires comme les nuspropriétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

## **2.3 ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE**

### *2.3.1 SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES*

L'administration de la copropriété est assurée par un syndicat constitué ainsi qu'il est dit ci-après et conformément aux dispositions de la loi.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par les assemblées des copropriétaires et exécutées par le syndic suivant les pouvoirs qu'il détient du présent règlement et des décisions de l'Assemblée des copropriétaires.

Le syndicat a pour objet l'administration, l'entretien et la conservation des parties communes de l'immeuble. Il assumera le respect des dispositions du règlement de copropriété ainsi que l'exécution des délibérations de son assemblée.

### *2.3.2 EXISTENCE - REGLES GENERALES - DENOMINATION - SIEGE*

Le syndicat est régi par les dispositions de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi du 31 Décembre 1985, et par le décret de 17 Mars 1967 et les textes qui l'ont modifié.

Il est doté de la personnalité civile. Il prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble placé sous son administration sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents. Il prendra fin si cette situation vient à disparaître.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires. Tout copropriétaire a néanmoins le pouvoir d'exercer seul les actions concernant la propriété et la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Le syndicat a pour dénomination: Syndicat des copropriétaires de la résidence LES JARDINS DU VENTOUX

Le siège du syndicat est provisoirement établi à TOULOUSE, 4, rue Paul Bernières au siège de la Société MONNE DECROIX GESTION. Le siège du syndicat sera fixé définitivement lors de la première assemblée générale des copropriétaires.

### *2.3.3 DECISIONS*

Les décisions sont prises par l'Assemblée Générale des copropriétaires aux conditions de majorité prévues par les articles 24, 25 et 26 de la loi, modifiée, du 10 Juillet 1965.

Les décisions régulièrement prises, dès lors qu'elles ont été notifiées aux défaillants et aux opposants et qu'elles n'ont pas fait l'objet de contestation dans les délais prévus à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965 obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'assemblée.

## 2.3.4 ASSEMBLEES GENERALES

### 2.3.4.1 COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires à raison d'un seul représentant par lot ou groupe de lots possédé par une même personne. Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

En cas d'indivision d'un lot comme en cas d'usufruit les intéressés devront être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndicat.

### 2.3.4.2 CONVOCATION - ORDRE DU JOUR

#### **Première réunion**

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un an après la date à laquelle la moitié des appartements composant l'immeuble à administrer par le syndicat se trouvera appartenir à des propriétaires différents.

A cette première réunion, l'assemblée:

- nommera le syndic et fixera les conditions de son contrat et de sa rémunération
- fixera le siège définitif du syndicat
- approuvera ou non l'installation de compteurs d'eau individuels
- approuvera ou non les contrats d'assurances.
- arrêtera le budget prévisionnel.
- procédera à l'élection des membres du conseil syndical.
- arrêtera le montant des marchés et des contrats à partir duquel le syndic sera tenu de prendre avis du conseil syndical.
- arrêtera le montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence sera obligatoire.
- déterminera les modalités de consultation des documents de la copropriété au bureau du syndic conformément aux dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **Fréquence des réunions**

Il est tenu, au moins une fois par an dans les six mois de la clôture des comptes, une assemblée générale des copropriétaires qui doit notamment voter le budget prévisionnel. L'Assemblée Générale est convoquée par le syndic. Elle peut être réunie extraordinairement aussi souvent que le syndic le juge utile.

Le syndic est tenu de convoquer l'assemblée lorsque la demande lui en est faite par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. La demande précise les questions qui doivent être inscrites à l'ordre du jour.

Dans les cas prévus à l'alinéa précédent, l'Assemblée Générale est valablement convoquée par le Président du Conseil syndical après mise en demeure adressée au syndic et restée infructueuse pendant plus de huit jours. Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés tout copropriétaire peut alors convoquer l'assemblée dans les conditions prévues par l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

#### **Contenu de la convocation**

La convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour qui précise les questions soumises à la délibération de l'assemblée. Elle rappelle les modalités, arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965, pour la consultation des pièces justificatives des charges.

L'Assemblée Générale se tient à CARPENTRAS ou dans toute commune située dans l'agglomération de CARPENTRAS. Toutefois, l'Assemblée générale des copropriétaires peut décider d'un autre lieu pour la tenue des Assemblées.

Sauf les cas justifiés par l'urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge. Ce délai est réduit à huit jours lorsque l'assemblée doit être réunie sur deuxième convocation.

L'ordre du jour est arrêté par le syndic ou par la personne qui convoque l'assemblée. Le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée toute question dont la demande d'inscription lui aura été notifiée par un copropriétaire antérieurement à l'envoi de la convocation de l'Assemblée.

Dans les conditions prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret 2004-479 du 27 mai 2004, sont notifiés en même temps que l'ordre du jour :

*Pour la validité de la décision*

- L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion générale, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.
- Le projet de budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'Assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel.
- Les conditions essentielles du contrat, ou en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché notamment pour la réalisation de travaux.
- Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'Assemblée générale est appelée à désigner le représentant légal du syndicat.
- Le projet de toute convention pour tout objet visé aux alinéas précédents entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré.
- Le projet de résolution, lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions suivantes : modalités de paiement des provisions, ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé, travaux d'accessibilité aux handicapés, décisions visées par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 pour lesquelles la majorité des voix de tous les copropriétaires est requise, modalités de fermeture de l'immeuble, travaux d'amélioration ou de surélévation visés par les articles 30 et 35 de la loi du 10 juillet 1965, exercice d'un droit accessoire aux parties communes réservé à un tiers et modalités de reconstruction de l'immeuble.
- Les projets de résolution visant à donner des délégations de pouvoirs, à autoriser des travaux, à autoriser le syndic à introduire une demande en justice.
- Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification des dits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant les cas, à établir ou modifier ces actes.
- Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le Président du Tribunal de Grande Instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

*Pour l'information des copropriétaires*

- Les annexes au budget prévisionnel
- L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération
- L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

L'assemblée ne peut prendre des décisions que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions ci-dessus. Elle peut toutefois examiner, mais sans effet décisif, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

#### 2.3.4.3 TENUE DES ASSEMBLEES

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence, signée par chaque copropriétaire ou son mandataire, et certifiée exacte par le président de l'assemblée, les pouvoirs y seront annexés.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires sauf si le total de voix qu'il détient n'excède par 5% du total des voix. Le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent recevoir mandat de représenter un copropriétaire.

L'assemblée générale élit son président. Le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Il est formé un bureau composé, si le nombre de copropriétaires présents le permet du Président, du secrétaire, et s'il y a lieu des scrutateurs.

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

Il est établi un procès verbal des délibérations de chaque assemblée, auquel est annexé la feuille de présence et qui est signé par le président, le secrétaire et les scrutateurs.

Le procès verbal comporte le texte de chacune des décisions ayant fait l'objet d'un vote. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée et leur nombre de voix et ainsi que ceux des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits des procès verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

#### 2.3.4.4 VOTES - MAJORITES

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété. Toutefois un copropriétaire ne peut disposer de plus de la moitié des voix même s'il possède plus de la moitié des tantièmes. Dans ce cas ses voix sont limitées au total des voix de tous les autres copropriétaires.

Les assemblées des copropriétaires ne pourront valablement prendre des décisions qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, sus-visée.

Sans qu'il soit besoin de reproduire les dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 Juillet 1965 sur majorités requises pour les décisions de l'assemblée générale, les règles générales de majorité sont les suivantes:

Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (article 24) toutes les décisions relatives à la gestion courante de la copropriété conformes aux dispositions du règlement de copropriété.

Sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions limitativement énumérées à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 et en particulier la désignation et la révocation du syndic et des membres du Conseil syndical et plus généralement les décisions relatives à l'exécution de travaux qui dépassent le cadre de la gestion courante de l'immeuble.

Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue par l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote à moins qu'elle ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

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

Sont prises à la majorité des membres du syndicat totalisant les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, conformément à l'article 26 de la loi du Juillet 1965 les décisions relatives:

- aux actes d'acquisition ou de disposition immobilière,
- aux modifications du règlement de copropriété ou de l'état descriptif de division concernant la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes.
- aux travaux d'amélioration, d'addition ou de transformation sauf ceux visés par l'article 25.

Sont prises à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires les décisions relatives à l'aliénation de parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble et celles ayant pour objet une modification de la répartition des charges.

L'assemblée ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou à leurs modalités de jouissance sauf le cas prévu à l'article 26-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Lorsqu'une assemblée ne réunit pas un nombre de copropriétaires représentant un nombre de voix suffisant pour prendre une décision, l'assemblée est à nouveau convoquée pour statuer à des conditions de majorité moindre si la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par l'article 35 de la loi du 21 Juillet 1994 et la loi du 13 Décembre 2000 l'autorise.

#### Votes particuliers :

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

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

### *2.3.5 SYNDIC*

#### *2.3.5.1 NOMINATION - REVOCATION*

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée maximum de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

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

Toutefois pendant le délai prévu aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, la durée du mandat du syndic ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Si l'assemblée générale ne nomme pas de syndic, celui-ci est désigné par le Président du Tribunal, à la demande de tout copropriétaire suivant ce qui est dit aux articles 46 et 47 du décret du 17 mars 1967.

### 2.3.5.2 SYNDIC PROVISOIRE

Jusqu'à la première assemblée générale, les fonctions de syndic provisoire sont assurées par la Société MONNE DECROIX GESTION, 4 rue Paul Bernières à TOULOUSE (31200). Si la première assemblée générale ne réunit pas la majorité nécessaire pour désigner le syndic, le syndic provisoire demeurera en fonction jusqu'à l'assemblée suivante qui devra être convoquée dans un délai maximum de trois mois.

### 2.3.5.3 POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Les pouvoirs de syndic, sont ceux qui lui sont conférés par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 dans ses articles 31 à 39 et par tous les textes législatifs ou réglementaires qui viendraient à les modifier ou à les compléter.

#### Le syndic est notamment chargé:

- d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement et des décisions prises par l'assemblée générale.
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde dudit ensemble;
- de veiller au respect des charges, servitudes et conventions auxquelles le syndicat est obligé par le présent règlement ainsi que de celles dont il bénéficie.
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils ou en justice.
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble.

#### en cas de cessation de ses fonctions:

- de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.
- dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes de copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.
- après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner, sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que les intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

La transmission des documents et archives du syndicat au nouveau syndic doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

#### Travaux d'entretien et travaux urgents :

Il pourvoira à sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante. Il passera tous contrats d'entretien pour les éléments d'équipement communs.



L'assemblée générale doit arrêter le montant des engagements de dépenses à partir duquel le syndic doit consulter le conseil syndical à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 Juillet 1965). A la même majorité elle arrête le montant des contrats et des marchés à partir desquels la mise en concurrence est rendue obligatoire.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propre, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel pour l'exécution de ces travaux.

#### Personnel

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

#### Liste des copropriétaires

Le syndic établit et tient à jour le liste des copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent. Il mentionne pour chacun d'eux leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

#### Archives

Le syndic détient les archives du syndicat notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret de 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres relatifs à l'immeuble et au syndicat et en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires.

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

#### Comptabilité

Le syndic tient la comptabilité du syndicat suivant les règles comptables définies par la loi du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat et la situation de trésorerie du syndicat.

Il ouvrira un compte bancaire séparé au nom du syndicat à moins qu'il n'en ait été dispensé par l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions fixées par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. L'assemblée fixe alors la durée pour laquelle cette dispense est donnée.

Il soumettra également au vote de l'assemblée générale lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale

Il tient à la disposition de tous les copropriétaires, au moins un jour ouvré, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à délibérer sur les comptes, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, contrats de fourniture et d'exploitation en cours.

#### 2.3.5.4 POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

Le syndic représente le syndicat des copropriétaires en justice tant en demandant qu'en défendant.

Toutefois il ne peut engager une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par l'assemblée générale sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, ou d'une action qui serait de la compétence du juge des référés dont l'urgence serait justifiée par la

nécessité d'écartier une prescription. Il peut prendre toutes mesures conservatoires ou de garantie.

Dans tous les cas il doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la plus proche assemblée générale et proposer à son approbation une décision lui donnant les pouvoirs pour poursuivre l'action engagée.

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

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Il peut néanmoins se faire représenter par l'un de ses préposés. Toutefois l'assemblée générale peut, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

#### 2.3.5.5 CONVENTIONS ENTRE SYNDIC ET SYNDICAT

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré doit être spécialement être autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même pour les conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus sont propriétaires ou associés ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de dirigeants, de salarié ou de préposé.

#### 2.3.6 CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical, conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965 modifié par l'article 4 de la loi du 31 Décembre 1985, assiste le syndic et contrôle sa gestion, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés, engagés les salariés du syndicat ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. Il doit être consulté par le syndic lorsque, pour des travaux urgents, nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, le syndic, sans délibération préalable de l'assemblée générale, demande le versement d'une provision.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Le conseil syndical est composé de trois membres titulaires, choisis parmi les copropriétaires, élus par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires. L'assemblée générale peut aux mêmes conditions de majorité décider d'adjoindre à chaque membre du conseil syndical un suppléant.

Le mandat des conseillers syndicaux ne peut excéder trois années. Il peut être renouvelé.

Le mandat de conseiller syndical prend fin par la perte de la qualité de copropriétaire, la démission, l'absence à plus de trois réunions consécutives. Il est alors procédé au remplacement du conseiller défaillant par son suppléant ou à défaut par un vote de l'assemblée générale.

Le Conseil syndical rend compte chaque année de l'exécution de sa mission à l'assemblée générale.

## 2.4 DISPOSITIONS DIVERSES

### 2.4.1 ASSURANCES

Il incombe au syndicat, à l'initiative du syndic, de s'assurer pour sa responsabilité civile et les dommages susceptibles d'affecter les parties communes de l'immeuble, chaque copropriétaire devant s'assurer pour son propre lot et les biens qui s'y trouvent ou imposer à ses locataires l'obligation de s'assurer pour la garantie des risques locatifs.

Le syndicat sera assuré dans la limite de son objet par une police multirisques garantissant la copropriété contre:

- l'incendie, le dégât des eaux, le bris de glaces avec renonciation au recours contre les copropriétaires ou contre les locataires occupant l'immeuble.
- les recours des voisins et les recours des locataires.
- la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers.

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

### 2.4.2 ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

#### 2.4.2.1 ACTES DE DISPOSITION

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

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de servitudes de cours communes, ou d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (Article 25 d de la loi du 10 Juillet 1965); à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés (Article 24 de la loi du 10 Juillet 1965). Entrent dans cette catégorie les actes de disposition qui résulteraient d'obligations du Permis de Construire.

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés ci-dessus sont prises à la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. Toutefois l'assemblée générale décide, à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 les aliénations des parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci pour l'application de l'article 25 de la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

#### 2.4.2.2 ACTES D'ACQUISITION

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

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

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix sauf lorsqu'il s'agit d'acquisition à titre gratuit où la majorité simple sera seule requise.

### 2.4.3 MUTATIONS DE PROPRIETE OU DE DROITS REELS

#### 2.4.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

En cas de changement dans la propriété d'un lot, il importe que le syndic soit tenu informé et que soient fixées les obligations de l'ancien et du nouveau propriétaire, notamment pour le règlement des charges.

Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le diagnostic technique.

#### 2.4.3.2 OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

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

Il appartient au syndic de faire publier, sous sa responsabilité, les décisions de l'Assemblée générale modifiant le règlement de copropriété ou l'état descriptif de division.

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

Les obligations ci-dessus s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

#### 2.4.3.3 MUTATION DE PROPRIETE

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

Ces dispositions devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété ou des modificatifs qui n'auraient pas encore été publiés au moment où serait dressé un acte constatant le transfert de propriété d'un lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau cessionnaire ou propriétaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés mais acceptés par une assemblée générale antérieure.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

#### 2.4.3.4 OBLIGATION AUX CHARGES EN CAS DE MUTATION

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

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

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

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

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

#### 2.4.3.5 INFORMATION DES PARTIES

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis par le notaire chargé de recevoir l'acte ou par le copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur un lot de délivrer un état daté comportant trois parties :

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

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

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

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

- des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967
- des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965

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

- de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 et d'une manière même approximative
- des provisions non encore exigible du budget prévisionnel.

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

#### 2.4.3.6 DROITS D'OPPOSITION DU SYNDICAT

Lors de la mutation, à titre onéreux, d'un lot, le vendeur doit présenter au notaire un certificat de moins d'un mois de date, émanant du syndic et attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut de présentation de ce certificat avis de mutation doit être donné au syndic. La notification doit en être faite par lettre recommandée avec avis de réception.

Le syndic auquel la mutation a été notifiée comme il vient d'être dit, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de cette notification peut former par acte extra judiciaire, au domicile élu, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix ne sera opposable au syndic qui aura formé opposition dans ledit délai.

Pour l'application de ce qui précède, il n'est tenu compte que des créances liquides et exigibles à la date de la mutation à titre onéreux.

#### 2.4.3.7 NOTIFICATION DES MUTATIONS

Tout transfert de propriété d'un lot, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation est notifié sans délai au syndic, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire.

Cette notification comporte la désignation du lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénom ou raison sociale, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et le cas échéant du mandataire commun prévu en cas d'indivision ou d'usufruit.

#### 2.4.3.8 ELECTION DE DOMICILE PAR LE NOUVEAU PROPRIETAIRE

Tout nouveau propriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu.

#### 2.4.4 MODIFICATION DES LOTS ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les dispositions du présent règlement de copropriété relatives à l'administration, l'usage et la jouissance des parties communes peuvent être modifiées par l'assemblée générale du syndicat.

Les conditions de majorité requises pour ces modifications sont celles prévues par la loi du 10 Juillet 1965.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du présent règlement sauf dispositions édictées par les articles 26-1 et 26-2 et 9 de la loi du 10 Juillet 1965 visant les travaux rendus obligatoires par voie réglementaire.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires sauf les cas visés à l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965 énuméré plus bas.

Toutefois la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services présentent à l'égard de chaque lot. En cas de modifications du nombre de lots la répartition des charges est mise à jour, de plein droit selon les mêmes principes de répartition.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot 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.

En conséquence:

Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale, statuant à la majorité prévue par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'allévation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est effectuée dans les conditions prévues au § REUNION OU DIVISION DE LOTS.

Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée par une assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité absolue, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité simple.

#### *2.4.5 AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION*

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation devront être effectués dans les conditions fixées par la loi du 10 Juillet 1965 articles 30 à 37.

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 conformément à l'article 9 de la loi du 10 Juillet 1965.

#### *2.4.6 SCISSION DE LA COPROPRIETE*

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

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

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

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

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

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

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents.

S'il est créé une union de syndicats elle sera constituée et gérée conformément aux dispositions l'article 29 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par la loi du 13 décembre 2000.

#### *2.4.7 RECONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE*

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, la reconstruction devra être décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus par les articles 38 à 41 de la Loi du 10 Juillet 1965.

La reconstruction peut entraîner une addition ou une amélioration qui rendrait applicables les dispositions du chapitre précédent.

#### *2.4.8 ELECTION DE DOMICILE*

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet du présent règlement de copropriété, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou élu.

#### *2.4.9 PUBLICITE FONCIERE*

Le présent règlement sera publié au bureau des hypothèques compétent. Il en sera de même pour toute modification pouvant y être apportée par la suite.



## ANNEXE

### *Mode de fixation des quotes-parts de parties communes et répartition des charges*

Conformément à l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, 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 des dites 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.

Pour obtenir ces valeurs, on a calculé une surface pondérée prenant en compte :

Superficie habitable :	coefficient 1
Superficie des annexes (terrasses et balcons):	
Jusqu'à 9m <sup>2</sup>	coefficient 0,33
Au delà de 9m <sup>2</sup>	coefficient 0,20
Superficie des jardins	
Jusqu'à 30m <sup>2</sup>	coefficient 0,067
Au delà de 30m <sup>2</sup>	coefficient 0,04
Situation des appartements:	
Rez-de-chaussée	coefficient 0,97
Etage 1	coefficient 1
Etage 2	coefficient 1,02
Etage 3	coefficient 1,03
Etage 4	coefficient 1,04

Une valorisation fictive des lots est calculée sur la base de 1.800 points/m<sup>2</sup> pondéré pour les lots d'une superficie habitable inférieure à 30m<sup>2</sup>, avec un abattement progressif inversement proportionnel à la superficie habitable allant jusqu'à 1.730 points/m<sup>2</sup> pondéré pour les superficies habitables supérieures à 100m<sup>2</sup>.

Les parkings extérieurs sont évalués forfaitairement de la manière suivante

Parking extérieur simple	3.000 points
Parking extérieur simple sous pergola	3.500 points
Parking extérieur double sous pergola	5.000 points
Parking couvert simple	10.000 points
Parking couvert simple classe B	8.000 points
Parking couvert double	15.000 points
Parking couvert double classe B	13.000 points

Pour les charges d'ascenseur, la progression par niveau est de 15% jusqu'au troisième niveau et de 10% au-delà. A chaque type d'appartement est appliqué un coefficient de fréquentation qui est de « 1,8 » pour un T2, « 2,6 » pour un T3, « 3,2 » pour un T4 et « 0,45 » pour un parking.

*Etat descriptif de division établi par :*

**Pierre BILLETTE - CPI CONSULTANT**  
6, rue du Sachet 31400 TOULOUSE