

LE PLAZZA



REGLEMENT DE COPROPRIETE

Etude juridique et rédaction : Marie-Claude OLIVIÉ-LATOIR

Avocat à la Cour

© MC OLIVIÉ-LATOIR 2003

Cabinet d'avocats - 8, avenue Frizac - 31400 - Toulouse
Tél : 05.61.14.66.77 - Fax : 05.61.14.66.78 - Palais 063

SOMMAIRE

PREAMBULE

PREMIERE PARTIE

Désignation et description de l'immeuble	04
--	----

DEUXIEME PARTIE

Servitudes et obligations	07
---------------------------------	----

TROISIEME PARTIE

Parties privatives et parties communes	08
--	----

QUATRIEME PARTIE

Etat descriptif de division	11
-----------------------------------	----

CINQUIEME PARTIE

Règlement de copropriété

Titre 1 : Destination de l'immeuble - Usage de ses parties	25
Titre 2 : Etat de répartition des charges	31
Titre 3 : Mutations de propriété et de jouissance - Constitution de droits réels sur les parties privatives	39
Titre 4 : Administration des parties communes	44
Titre 5 : Décisions extraordinaires	59
Titre 6 : Dispositions finales	63

ANNEXES

☆☆☆☆☆☆

P R E A M B U L E

L'immeuble "**LE PLAZZA**", est situé sur un terrain sis à Toulouse (31300) - 80 & 82, allée Maurice Sarraut, à l'angle du Boulevard Gabriel Koenigs, à l'intérieur de la ZAC des Arènes, dont la création a été décidée par une délibération du Conseil Municipal de la Ville de Toulouse en date du 28 octobre 1991, et dont la réalisation a été confiée à la Société d'Equipement de Toulouse Midi-Pyrénées (SETOMIP), société d'économie mixte au capital de 1.614.548 €, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville, place du Capitole à Toulouse.

Conformément aux dispositions de l'article R 311-19 du Code de l'Urbanisme et aux dispositions de l'article 14 du cahier des charges de concession, la SETOMIP a établi un cahier des charges de cession des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la zac qui tient lieu du certificat d'urbanisme prévu à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.

★

La société SCI FONTA - LE PLAZZA, société civile de construction vente au capital de deux mille euros, dont le siège social est à Toulouse (31200) - 57, boulevard de l'Embouchure, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 440 104 859 (2001 D 1198) a acquis, par acte de Maître Zenou, notaire associé à Toulouse, une parcelle de terrain située dans le périmètre de la zac des Arènes, d'une contenance de sept cent trente-neuf mètres carrés.

Conformément aux dispositions du règlement du plan d'aménagement de la zone et à celles de l'article 3 du cahier des charges de cession des terrains, il a été affecté aux parcelles acquises une surface développée hors œuvre nette maximale de deux mille cinq cents mètres carrés.

★

Pour édifier sur ces terrains un immeuble à usage principal d'habitation, la société SCI FONTA - LE PLAZZA a obtenu un permis de construire délivré par un arrêté municipal en date du 17 avril 2002 sous le numéro PC 31 555 02C0016, autorisant la construction d'un bâtiment à usage d'habitation collective et de bureaux totalisant vingt-neuf logements pour une surface hors œuvre brute de quatre mille vingt-neuf mètres carrés et une surface hors œuvre nette de deux mille quatre cent soixante-quinze mètres carrés.

★

Le présent règlement de copropriété a pour objet la division en lots privatifs librement cessibles et en parties communes de l'immeuble construit à Toulouse (31300) - 80 & 82, allée Maurice Sarraut, dit :

"RESIDENCE LE PLAZZA"

★

Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents, en particulier de la loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985, de la loi numéro 94-624 du 21 juillet 1994 et de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000, aux fins de régir la copropriété de l'immeuble bâti ci-après désigné.

★

Il a pour but notamment :

- ♦ de déterminer les éléments de l'immeuble qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés parties privatives, et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires, dénommés parties communes ;
- ♦ de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et de déterminer les conditions d'exercice de ces droits et d'exécution de ces obligations ;
- ♦ de prévoir les conditions d'assurance, d'amélioration et de reconstruction de l'immeuble et les règles applicables en matière de litiges et de contestations ;
- ♦ d'organiser l'administration de l'immeuble.

★

En application de l'article 10, dernier alinéa, inséré par la loi SRU dans la loi du 10 juillet 1965, qui impose d'indiquer "les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges", il est ici précisé que :

- 1) Les quotes-parts de parties communes, et, partant, les charges afférentes aux parties communes, seront ci-après calculées en application de l'article 10 alinéa 2 de la loi "proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots".

Pour ce faire :

Les quotes-parts de parties communes seront calculées en prenant pour base la surface utile de chacune des composantes éventuelles de chaque lot (appartement, terrasse, balcon, parking, etc.), et en appliquant à chacune de ces surfaces des coefficients de pondération ("nature de la construction", "vue", "niveau", "aménagement", "éclairage et ensoleillement").

Les répartitions de charges afférentes aux parties communes générales et spéciales seront obtenues par des règles de trois appliquées aux tantièmes obtenus pour l'affectation des quotes-parts de parties communes.

- 2) Les charges afférentes aux éléments d'équipement seront calculées en application de l'article 10 alinéa 1^{er} de la loi "en fonction de l'utilité que les services et éléments présentent à l'égard de chaque lot" ; l'utilisation effective par chaque occupant ne devant pas être prise en compte.

Pour ce faire :

Les répartitions de charges afférentes aux escalier et ascenseur seront calculées pour chaque lot pouvant être desservi par chacun de ces équipements en conjuguant deux coefficients (un coefficient "niveau" et un coefficient "fréquentation potentielle" correspondant au type de l'appartement).

Les charges afférentes aux autres éléments d'équipement éventuels (contrôles d'accès, antenne, portail automatique, etc.), seront réparties à égalité entre les lots possédant une possibilité d'utilisation des éléments d'équipement considérés.

★

Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause, quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications régulières susceptibles de lui être apportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

★

Le règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble bâti se trouveront appartenir à au moins deux personnes.

Conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et au présent règlement, les copropriétaires seront, de ce jour, obligatoirement et de plein droit, groupés dans un syndicat dénommé :

"Syndicat des copropriétaires de la résidence Le Piazza"

★★★★★★

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble, objet du présent règlement de copropriété, est situé sur un terrain sis à Toulouse (31300) - 80 & 82, allée Maurice Sarraut et Boulevard Gabriel Koenigs, à l'angle de ces deux voies,

figurant au cadastre rénové de la commune de Toulouse Saint Cyprien, section 828 AM, sous les relations suivantes :

numéro 397 pour six ares quatre-vingt-trois centiares	06 a 83 ca
numéro 411 pour cinquante-six centiares	00 a 56 ca
<hr/>	
soit une contenance cadastrale totale de :	
sept ares trente-neuf centiares	07 a 39 ca

Ce terrain joint :

- ♦ Au Nord : le syndicat des copropriétaires de la Résidence Les Florianes ;
- ♦ A l'Est : l'allée Maurice Sarraut ;
- ♦ A l'Ouest : le boulevard Gabriel Koenigs ;
- ♦ Au Sud : le domaine public de la Ville de Toulouse.

. ***

2 - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble, objet du présent règlement de copropriété, est composé d'un bâtiment unique et de terrain non bâti.

2 - 1 - BATIMENT

Un bâtiment unique élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de quatre étages, et comprenant :

Au rez-de-chaussée :

L'entrée commune piétonnière de l'immeuble, au milieu de la façade sur l'allée Maurice Sarraut, constituée par un porche, un sas d'entrée où se trouvent les boîtes aux lettres et d'où part un escalier qui dessert le sous-sol ;

A la suite du sas, un hall d'entrée où se trouvent les gaines techniques et d'où partent un escalier et un ascenseur qui desservent les quatre étages ;

A droite du sas, accessible depuis le sas, un local commun destiné aux véhicules deux roues et aux voitures d'enfants, un dégagement commun et un sas donnant sur le garage ;

Accessible depuis le dégagement commun et depuis l'allée Maurice Sarraut, un local commun destiné aux poubelles et une aire de présentation des containers ;

Dans la partie Nord de la façade sur l'allée Maurice Sarraut, un garage dont l'accès est commandé par un portail à ouverture automatique, et qui comprend une voie de circulation et de manœuvres, le départ d'une rampe automobile desservant le sous-sol, un emplacement commun et cinq emplacements privatifs pour voitures automobiles portant les numéros 1 à 6 sur le schéma du rez-de-chaussée ci-annexé ;

Tout le restant du rez-de-chaussée est occupé par des locaux directement accessibles depuis les voies publiques, sans communication avec le reste de l'immeuble, qui pourront être utilisés à usage de bureaux, de locaux professionnels ou commerciaux ou de locaux d'activités.

Au premier étage :

Accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs,

Un palier où se trouvent les gaines techniques et un patio entouré par des coursives ;

Huit appartements comprenant quatre appartements type T2 et quatre appartements type T3, portant les numéros 1.01 à 1.08 sur le schéma du premier étage ci-annexé ;

Au deuxième étage :

Accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs,

Un palier où se trouvent les gaines techniques et des coursives ;

Sept appartements comprenant deux appartements type T2, quatre appartements type T3 et un appartement type T4, portant les numéros 2.01 à 2.07 sur le schéma du deuxième étage ci-annexé ;

Au troisième étage :

Accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs,

Un palier où se trouvent les gaines techniques et des coursives ;

Sept appartements comprenant deux appartements type T2, quatre appartements type T3 et un appartement type T4, portant les numéros 3.01 à 3.07 sur le schéma du troisième étage ci-annexé ;

Au quatrième étage :

Accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs,

Un palier où se trouvent les gaines techniques et des coursives ;

Sept appartements comprenant deux appartements type T2, quatre appartements type T3 et un appartement type T4, portant les numéros 4.01 à 4.07 sur le schéma du quatrième étage ci-annexé ;

Au-dessus :

Des combles communs perdus sous toiture, où se trouve l'installation de ventilation mécanique contrôlée ;

Au sous-sol :

Accessible pour les piétons par l'escalier commun issu du sas d'entrée,
Accessible pour les véhicules par la rampe automobile issue du garage situé au rez-de-chaussée,
Un garage comprenant :
Un palier et un sas à l'arrivée de l'escalier,
Une voie de circulation et de manœuvres,
Vingt-huit emplacements privatifs pour voitures automobiles portant les numéros 7 à 34 sur le schéma du sous-sol ci-annexé.

★

2 - 2 - TERRAIN NON BATI

Le reste du terrain de l'immeuble est non bâti et constitué par :
Une galerie longeant les façades, le rez-de-chaussée étant construit en retrait par rapport aux étages ;
Un espace piétonnier devant la façade Sud du bâtiment.

★★★

L'ensemble est figuré sur des plans schématiques annexés in fine.

★★★★★★

DEUXIEME PARTIE

SERVITUDES ET OBLIGATIONS

Tous les copropriétaires devront respecter les charges, servitudes et obligations qui s'imposent à l'immeuble et notamment :

1) Toutes les réglementations d'urbanisme et notamment toutes les règles imposées par le règlement du PAZ de la ZAC des Arènes et par le cahier des charges de cession des terrains (CCCT) ;

2) Toutes charges pouvant résulter du permis de construire numéro 31 555 02C0016 délivré par arrêté municipal en date du 17 avril 2002, et de ses modificatifs ultérieurs éventuels ;

3) Toutes obligations de respecter les vues, surplombs et tours d'échelle résultant de la disposition des corps de bâtiment constituant l'immeuble ;

4) Toutes obligations de respecter le passage des divers réseaux nécessaires au bon fonctionnement de chaque élément de l'immeuble, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives ;

5) Toutes obligations de respecter le passage à travers tous les locaux, permettant à toute personne mandatée par le syndic d'accéder aux différentes parties communes de l'immeuble pour leur vérification ou leur entretien ;

6) Toutes servitudes d'occupation et de passage au profit du domaine public ou au profit de sociétés assurant un service public ;

7) Toutes obligations pouvant résulter de contrats passés avec des prestataires de service ;

8) Toutes servitudes pouvant résulter des clauses contenues dans les actes de propriété du terrain d'assiette de la copropriété ou de conventions conclues avec les propriétaires riverains ;

9) Toutes les servitudes imposées par les règles de sécurité ;

10) L'obligation d'adhérer à l'association syndicale libre primaire de la ZAC des Arènes s'il en est institué une, et de respecter toutes les clauses et conditions contenues dans ses statuts ;

11) Toutes servitudes actives et passives autres que celles ci-dessus énoncées, qui peuvent résulter du plan de masse de l'immeuble, de la configuration des bâtiments, des aménagements et équipements communs ou de conventions avec les tiers.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

TROISIEME PARTIE

PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

I - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et, comme tels, en application de l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965, constituent des parties privatives.

★

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment :

- Les carrelages, dallages, moquettes, et, en général, tous revêtements ;
- Les plafonds et les parquets - à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes ;
- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- Les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, les volets, les appuis des fenêtres, mais non les garde-corps des coursives ni des loggias qui sont partie intégrante des façades ;
- Les vitrines et les menuiseries des locaux professionnels, des locaux commerciaux et des bureaux ;
- Les enduits des gros murs et des cloisons séparatives ;
- Les canalisations intérieures ou extérieures réservées à l'usage exclusif du lot, ainsi que les compteurs et robinets d'arrêt particuliers correspondants ;
- Les radiateurs et les installations privatives de chauffage et de distribution d'eau chaude situées en aval du compteur ;
- Les installations des salles de bains, des cabinets de toilette, des water-closets et des sanitaires ;
- Les installations des cuisines telles que évier, placards, rangements, etc. ;
- Les placards, dressings et penderies ;
- Les accessoires, tels que les glaces, les jardinières des loggias et les tapis d'entrée ;

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

Les parties privatives comprennent, en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé, tels que les loggias, coursives et parkings.

★

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les locaux privatifs, quand elles ne font pas partie du gros œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

★★★

II - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

★

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et le sol des espaces non bâtis ;

Les espaces communs (trottoirs, galerie, patio) et tous leurs aménagements et éléments d'équipement tels que les installations d'éclairage et d'arrosage ;

Les voies de circulation piétonnières, les bordures, les trottoirs ;

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non ;

Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds ;

Les couvertures et le gros œuvre de toutes les terrasses accessibles ou non accessibles y-compris le gros œuvre des loggias et coursives réservées à l'usage d'un copropriétaire déterminé, bien qu'elles soient alors parties privatives ;

Tous les éléments de revêtement et de décoration des façades, en ce compris les garde-corps des loggias et des parties de coursives à usage privatif ;

Les éléments d'équipement commun tels que le portier électrique, l'interphone, l'antenne collective, le panneau de boîtes aux lettres et l'installation de ventilation mécanique contrôlée ;

Les conduits de fumée et d'évacuation (coffres et gaines), les têtes de ventilation mécanique contrôlée, les tuyaux d'aération des waters-closets et ceux de ventilation des salles de bain, des cabinets de toilette et des sanitaires ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau et d'électricité (sauf, toutefois, les parties de ces canalisations pouvant être affectées à l'usage exclusif d'un lot) ;

Les porche, hall, vestibule et couloir d'entrée du rez-de-chaussée et les dégagements des étages et du sous-sol ;

Les escaliers, leurs cages et paliers ;

L'ascenseur et tous ses accessoires (câbles et machinerie) ;

Les locaux communs tels que le local contenant l'installation de ventilation mécanique contrôlée, les locaux des compteurs, des branchements d'égout et des regards sur les gaines techniques, les locaux à l'usage des services communs, le local destiné aux véhicules deux roues et aux voitures d'enfants, le local destiné aux poubelles et l'espace réservé aux containers de la copropriété ;

Les combles perdus sous toiture ;

Les panneaux d'affichage mis à la disposition des associations déclarées de locataires en application de l'article 35 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les tapis, tapis-brosses encastrés et paillasons, (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée qui sont parties privatives) et les éléments de décoration tels que glaces, bacs à fleurs, etc..

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

★

Accessoires aux parties communes :

Sont accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever le bâtiment ou d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les espaces non bâtis constituant des parties communes et le droit de les affouiller ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

★

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou entre plusieurs d'entre eux.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

QUATRIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

TITRE I - DESIGNATION DES LOTS

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de soixante-quatre [64] lots numérotés de 1 à 64 :

- ♦ Pour les appartements : vingt-neuf lots portant les numéros 1 à 29 ;
- ♦ Pour les parkings : trente-trois lots portant les numéros 30 à 62 ;
- ♦ Pour les locaux du rez-de-chaussée : deux lots portant les numéros 63 et 64.

★

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote-part indivise des parties communes générales de l'immeuble ; cette quote-part est exprimée en dix millièmes (10.000 es).

★

Il est ici précisé :

- que les numéros contenus dans cette désignation après l'indication du numéro du lot se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et, notamment, de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes des locaux ;
- que les plans ci-annexés sont des plans schématiques n'ayant précisément pour objet que de figurer l'emplacement de chaque lot.

★

Les lots de l'immeuble, objet de la présente copropriété, comprennent :

APPARTEMENTS

Premier étage

Lot numéro 1

Un appartement type T3, situé au premier étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 1.01 sur le schéma du premier étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement, une coursive et une loggia ;

Et deux cent quatre-vingt-treize / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 293 / 10.000

Lot numéro 2

Un appartement type T2, situé au premier étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 1.02 sur le schéma du premier étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et cent quatre-vingt-dix-huit / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 198 / 10.000

Lot numéro 3

Un appartement type T2, situé au premier étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 1.03 sur le schéma du premier étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et deux cent un / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 201 / 10.000

Lot numéro 4

Un appartement type T3, situé au premier étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 1.04 sur le schéma du premier étage ci-annexé, et comprenant :

une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et trois cent onze / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 311 / 10.000

Lot numéro 5

Un appartement type T3, situé au premier étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 1.05 sur le schéma du premier étage ci-annexé, et comprenant :

une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et trois cent quinze / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 315 / 10.000

Lot numéro 6

Un appartement type T2, situé au premier étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 1.06 sur le schéma du premier étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et deux cent trente / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 230 / 10.000

Lot numéro 7

Un appartement type T2, situé au premier étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 1.07 sur le schéma du premier étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et deux cent trente / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 230 / 10.000

Lot numéro 8

Un appartement type T3, situé au premier étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 1.08 sur le schéma du premier étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement, une coursive et une loggia ;

Et deux cent quatre-vingt-dix-sept / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 297 / 10.000

Deuxième étage

Lot numéro 9

Un appartement type T3, situé au deuxième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 2.01 sur le schéma du deuxième étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement, une coursive et une loggia ;

Et deux cent quatre-vingt-dix-huit / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 298 / 10.000

Lot numéro 10

Un appartement type T4, situé au deuxième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 2.02 sur le schéma du deuxième étage ci-annexé, et comprenant :

une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, trois chambres, une salle de bains, une salle d'eau, une lingerie, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et quatre cent neuf / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 409 / 10.000

Lot numéro 11

Un appartement type T3, situé au deuxième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 2.03 sur le schéma du deuxième étage ci-annexé, et comprenant :

une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et trois cent douze / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 312 / 10.000

Lot numéro 12

Un appartement type T3, situé au deuxième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 2.04 sur le schéma du deuxième étage ci-annexé, et comprenant :

une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et trois cent seize / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 316 / 10.000

Lot numéro 13

Un appartement type T2, situé au deuxième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 2.05 sur le schéma du deuxième étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et deux cent trente et un / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 231 / 10.000

Lot numéro 14

Un appartement type T2, situé au deuxième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 2.06 sur le schéma du deuxième étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et deux cent trente et un / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 231 / 10.000

Lot numéro 15

Un appartement type T3, situé au deuxième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 2.07 sur le schéma du deuxième étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement, une coursive et une loggia ;

Et deux cent quatre-vingt-dix-huit / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 298 / 10.000

Troisième étage

Lot numéro 16

Un appartement type T3, situé au troisième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 3.01 sur le schéma du troisième étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement, une coursive et une loggia ;

Et deux cent quatre-vingt-dix-neuf / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 299 / 10.000

Lot numéro 17

Un appartement type T4, situé au troisième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 3.02 sur le schéma du troisième étage ci-annexé, et comprenant :

une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, trois chambres, une salle de bains, une salle d'eau, une lingerie, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et quatre cent dix / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 410 / 10.000

Lot numéro 18

Un appartement type T3, situé au troisième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 3.03 sur le schéma du troisième étage ci-annexé, et comprenant :

une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et trois cent treize / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 313 / 10.000

Lot numéro 19

Un appartement type T3, situé au troisième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 3.04 sur le schéma du troisième étage ci-annexé, et comprenant :

une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et trois cent dix-sept / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 317 / 10.000

Lot numéro 20

Un appartement type T2, situé au troisième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 3.05 sur le schéma du troisième étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et deux cent trente-deux / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 232 / 10.000

Lot numéro 21

Un appartement type T2, situé au troisième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 3.06 sur le schéma du troisième étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et deux cent trente-deux / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 232 / 10.000

Lot numéro 22

Un appartement type T3, situé au troisième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 3.07 sur le schéma du troisième étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement, une coursive et une loggia ;

Et deux cent quatre-vingt-dix-neuf / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 299 / 10.000

Quatrième étage

Lot numéro 23

Un appartement type T3, situé au quatrième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 4.01 sur le schéma du quatrième étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement, une coursive et une loggia ;

Et trois cents / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 300 / 10.000

Lot numéro 24

Un appartement type T4, situé au quatrième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 4.02 sur le schéma du quatrième étage ci-annexé, et comprenant :

une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, trois chambres, une salle de bains, une salle d'eau, une lingerie, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et quatre cent onze / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 411 / 10.000

Lot numéro 25

Un appartement type T3, situé au quatrième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 4.03 sur le schéma du quatrième étage ci-annexé, et comprenant :

une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et trois cent quatorze / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 314 / 10.000

Lot numéro 26

Un appartement type T3, situé au quatrième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 4.04 sur le schéma du quatrième étage ci-annexé, et comprenant :

une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et trois cent dix-huit / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 318 / 10.000

Lot numéro 27

Un appartement type T2, situé au quatrième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 4.05 sur le schéma du quatrième étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et deux cent trente-trois / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 233 / 10.000

Lot numéro 28

Un appartement type T2, situé au quatrième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 4.06 sur le schéma du quatrième étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains, un wc, des placards de rangement et une loggia ;

Et deux cent trente-trois / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 233 / 10.000

Lot numéro 29

Un appartement type T3, situé au quatrième étage de l'immeuble, accessible depuis le hall d'entrée par l'ascenseur et l'escalier communs, portant le numéro 4.07 sur le schéma du quatrième étage ci-annexé, et comprenant :

un dégagement, un séjour, une cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards de rangement, une coursive et une loggia ;

Et trois cents / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 300 / 10.000

★

GARAGE

Rez-de-chaussée

Lot numéro 30

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au rez-de-chaussée de l'immeuble, portant le numéro 1 sur le schéma du rez-de-chaussée ci-annexé ;

Et dix-huit / dix millièmes

des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 31

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au rez-de-chaussée de l'immeuble, portant le numéro 2 sur le schéma du rez-de-chaussée ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 32

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au rez-de-chaussée de l'immeuble, portant le numéro 3 sur le schéma du rez-de-chaussée ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 33

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au rez-de-chaussée de l'immeuble, portant le numéro 4 sur le schéma du rez-de-chaussée ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 34

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au rez-de-chaussée de l'immeuble, portant le numéro 6 sur le schéma du rez-de-chaussée ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Sous-sol

Lot numéro 35

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 7 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 36

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 8 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 37

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 9 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 38

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 10 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 39

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 11 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 40

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 12 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 41

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 13 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 42

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 14 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 43

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 15 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 44

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 16 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 45

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 17 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 46

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 18 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 47

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 19 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 48

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 20 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 49

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 21 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 50

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 22 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 51

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 23 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 52

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 24 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 53

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 25 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 54

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 26 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 55

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 27 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 56

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 28 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 57

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 29 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 58

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 30 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 59

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 31 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 60

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 32 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 61

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 33 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

Lot numéro 62

Un emplacement pour voiture automobile, situé dans le garage, au sous-sol de l'immeuble, portant le numéro 34 sur le schéma du sous-sol ci-annexé ;
Et dix-huit / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 18 / 10.000

★

LOCAUX PROFESSIONNELS OU COMMERCIAUX

Lot numéro 63

Un local à aménager à usage commercial ou à usage de bureaux professionnels, sociaux ou commerciaux ou de locaux d'activités, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, à l'angle de l'allée Maurice Sarraut et du boulevard Gabriel Koenigs, accessible directement depuis les espaces communs, sous la galerie piétonne ;
Et cinq cent dix-neuf / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 519 / 10.000

Lot numéro 64

Un local à aménager à usage commercial ou à usage de bureaux professionnels, sociaux ou commerciaux ou de locaux d'activités, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, en façade sur le boulevard Gabriel Koenigs, accessible directement depuis les espaces communs ;
Et cinq cent six / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 506 / 10.000

TOTAL : dix mille / dix millièmes
des parties communes de l'immeuble ; ci 10.000 / 10.000

★★★

TITRE II - TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, et modifié par le décret numéro 79-405 du 21 mai 1979, pris pour l'application de la loi numéro 79-2 du 2 janvier 1979.

LOT	BATIMENT	ETAGE	NATURE DU LOT	QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES
				en 10.000es
1	Unique	1er	Appart. T3 n° 1.01	293 / 10.000
2	Unique	1er	Appart. T2 n° 1.02	198 / 10.000
3	Unique	1er	Appart. T2 n° 1.03	201 / 10.000
4	Unique	1er	Appart. T3 n° 1.04	311 / 10.000
5	Unique	1er	Appart. T3 n° 1.05	315 / 10.000
6	Unique	1er	Appart. T2 n° 1.06	230 / 10.000
7	Unique	1er	Appart. T2 n° 1.07	230 / 10.000
8	Unique	1er	Appart. T3 n° 1.08	297 / 10.000
9	Unique	2ème	Appart. T3 n° 2.01	298 / 10.000
10	Unique	2ème	Appart. T4 n° 2.02	409 / 10.000
11	Unique	2ème	Appart. T3 n° 2.03	312 / 10.000
12	Unique	2ème	Appart. T3 n° 2.04	316 / 10.000
13	Unique	2ème	Appart. T2 n° 2.05	231 / 10.000
14	Unique	2ème	Appart. T2 n° 2.06	231 / 10.000
15	Unique	2ème	Appart. T3 n° 2.07	298 / 10.000
16	Unique	3ème	Appart. T3 n° 3.01	299 / 10.000
17	Unique	3ème	Appart. T4 n° 3.02	410 / 10.000
18	Unique	3ème	Appart. T3 n° 3.03	313 / 10.000
19	Unique	3ème	Appart. T3 n° 3.04	317 / 10.000
20	Unique	3ème	Appart. T2 n° 3.05	232 / 10.000
21	Unique	3ème	Appart. T2 n° 3.06	232 / 10.000
22	Unique	3ème	Appart. T3 n° 3.07	299 / 10.000
23	Unique	4ème	Appart. T3 n° 4.01	300 / 10.000
24	Unique	4ème	Appart. T4 n° 4.02	411 / 10.000
25	Unique	4ème	Appart. T3 n° 4.03	314 / 10.000
26	Unique	4ème	Appart. T3 n° 4.04	318 / 10.000
27	Unique	4ème	Appart. T2 n° 4.05	233 / 10.000
28	Unique	4ème	Appart. T2 n° 4.06	233 / 10.000
29	Unique	4ème	Appart. T3 n° 4.07	300 / 10.000
30	Unique	R de Ch	Parking n° 01 —	18 / 10.000
31	Unique	R de Ch	Parking n° 02 —	18 / 10.000
32	Unique	R de Ch	Parking n° 03 —	18 / 10.000
33	Unique	R de Ch	Parking n° 04 —	18 / 10.000
34	Unique	R de Ch	Parking n° 06 — 202	18 / 10.000

LOT	BATIMENT	ETAGE	NATURE DU LOT	QUOTES PARTS DES PARTIES COMMUNES
				en 10.000es
35	Unique	Sous-sol	Parking n° 07 - 101	18 / 10.000
36	Unique	Sous-sol	Parking n° 08 - 102	18 / 10.000
37	Unique	Sous-sol	Parking n° 09 - 103	18 / 10.000
38	Unique	Sous-sol	Parking n° 10 - 103	18 / 10.000
39	Unique	Sous-sol	Parking n° 11 - 105	18 / 10.000
40	Unique	Sous-sol	Parking n° 12 - 106	18 / 10.000
41	Unique	Sous-sol	Parking n° 13 - 107	18 / 10.000
42	Unique	Sous-sol	Parking n° 14 - 108	18 / 10.000
43	Unique	Sous-sol	Parking n° 15 - 207	18 / 10.000
44	Unique	Sous-sol	Parking n° 16 - 203	18 / 10.000
45	Unique	Sous-sol	Parking n° 17 - 205	18 / 10.000
46	Unique	Sous-sol	Parking n° 18 - 205	18 / 10.000
47	Unique	Sous-sol	Parking n° 19 - 407	18 / 10.000
48	Unique	Sous-sol	Parking n° 20 - 206	18 / 10.000
49	Unique	Sous-sol	Parking n° 21 - 207	18 / 10.000
50	Unique	Sous-sol	Parking n° 22 - 309	18 / 10.000
51	Unique	Sous-sol	Parking n° 23 - 303	18 / 10.000
52	Unique	Sous-sol	Parking n° 24 - 309	18 / 10.000
53	Unique	Sous-sol	Parking n° 25 - 305	18 / 10.000
54	Unique	Sous-sol	Parking n° 26 - 306	18 / 10.000
55	Unique	Sous-sol	Parking n° 27 - 307	18 / 10.000
56	Unique	Sous-sol	Parking n° 28 - 404	18 / 10.000
57	Unique	Sous-sol	Parking n° 29 - 406	18 / 10.000
58	Unique	Sous-sol	Parking n° 30 - 302	18 / 10.000
59	Unique	Sous-sol	Parking n° 31 - 402	18 / 10.000
60	Unique	Sous-sol	Parking n° 32 - 403	18 / 10.000
61	Unique	Sous-sol	Parking n° 33 - 403	18 / 10.000
62	Unique	Sous-sol	Parking n° 34 - 405	18 / 10.000
63	Unique	R de Ch	Local profil ou comal	519 / 10.000
64	Unique	R de Ch	Local profil ou comal	506 / 10.000
Total :				10.000 / 10.000

CINQUIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE 1 - Destination de l'immeuble

Article 1er

L'immeuble est destiné à l'usage mixte d'habitation et professionnel, ainsi qu'à l'usage de bureaux, même commerciaux ; les locaux du rez-de-chaussée pouvant être utilisés en outre en locaux commerciaux ou en locaux d'activités.

★

CHAPITRE 2 - Usage des parties privatives

Article 2

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

1) Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son lot à une personne résidant effectivement dans la commune de Toulouse. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le lot privatif en cas d'urgence.

2) Occupation

Les locaux définis comme appartements pourront être occupés bourgeoisement pour l'habitation, affectés à l'exercice d'une profession libérale ou transformés en bureaux, même commerciaux.

Les copropriétaires qui transformeraient leurs appartements en locaux professionnels ou en bureaux devraient obtenir, à leur initiative et, éventuellement à leurs frais, toutes les autorisations administratives nécessaires ; ils devraient également en supporter seuls toutes les conséquences, et notamment fiscales, qui en découleraient.

Par exception, la SCI FONTA - LE PLAZZA se réserve le droit d'utiliser un des appartements comme bureau de vente ou appartement témoin jusqu'à la commercialisation totale du programme.

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonnes vie et mœurs, et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article ci-dessus : les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

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

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

Les locaux du rez-de-chaussée pourront être utilisés pour l'exercice de n'importe quel commerce ou artisanat, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la tranquillité de l'immeuble, notamment par les bruits qui seraient produits ou les odeurs qui seraient dégagées : les occupants de ces locaux devront faire leur affaire personnelle de la mise aux normes de leurs locaux en application des réglementations administratives concernant les isolations phoniques et les règles d'hygiène (évacuation des odeurs, ventilation, etc.).

Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble ne soient compromises ou troublées à aucun moment par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service. Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

3) Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements ou autres locaux, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des loggias, coursives et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés sans l'autorisation de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de brise vues tels que canisses, toiles ajourée ou pleines, contre les garde-corps des loggias et des coursives est rigoureusement interdite sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée des lots privés, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'assemblée.

Les occupants des locaux du rez-de-chaussée devront personnellement obtenir les autorisations administratives nécessaires, notamment de l'esthétique urbaine, pour la transformation des éléments des devantures ainsi que des vitrines et menuiseries qui sont parties privatives.

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

4) Utilisation des fenêtres, coursives et loggias

Il ne pourra être étendu de linge sur les façades de l'immeuble. Aucun objet ne pourra être posé sur le rebord des ouvertures. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Les coursives et loggias ne pourront en aucun cas être utilisées en débarras ; en conséquence, en dehors des meubles d'agrément tels que tables et chaises de jardin, les loggias ne devront pas être encombrées par des meubles et objets divers tels que deux roues, planches à voiles, skis ou appareils ménagers.

5) Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer, sur la façade de l'immeuble et dans le hall d'entrée, une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le conseil syndical qui fixera l'emplacement où elle pourra être apposée.

6) Antennes

Une antenne collective étant installée sur le toit de l'immeuble, le raccordement devra être effectué ou entretenu aux frais de chaque copropriétaire, et l'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

L'abonnement aux services payants proposés par les sociétés de télédistribution sera à la charge exclusive de chaque copropriétaire.

7) Enseignes

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

Le maître de l'ouvrage pourra cependant pendant la durée de la commercialisation implanter des enseignes sur la façade ou le toit de l'immeuble ou sur les espaces communs faisant connaître au public l'opération immobilière.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les occupants des locaux du rez-de-chaussée pourront placer des enseignes au droit de ceux-ci, dans la mesure où ils auront obtenu à leurs frais les autorisations administratives nécessaires. Toutefois, ces enseignes ne pourront constituer une gêne pour les autres occupants de l'immeuble ni nuire à l'harmonie générale de l'immeuble : en conséquence, pour la nature, la forme et l'emplacement de leur enseigne, ils devront avoir également obtenu l'agrément de l'architecte de la copropriété.

Les occupants des bureaux commerciaux, s'il en est aménagé dans les appartements, pourront également placer des enseignes. Toutefois, pour respecter l'harmonie générale de l'immeuble, ces enseignes ne pourront être constituées que par des plaques commerciales, d'un modèle identique aux plaques professionnelles et elles devront respecter les dispositions prévues au § 5) ci-dessus.

8) 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 cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. Pendant les gelées il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

9) Responsabilité

Tout propriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

10) Nettoyage et entretien de la vmc - ramonages

Les conduits de ventilation mécanique contrôlée, les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être entretenus et ramonés suivant les règlements d'usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par des émanations ou par un feu qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic avec l'accord du conseil syndical.

11) 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 ni celle des murs et de ne pas détériorer ni lézarder les plafonds.

12) Réparations - Accès des ouvriers

Si les circonstances l'exigent, et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des § e, g, h, i et j de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les § e, g, h, i et j de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

13) Bruits

L'usage des appareils de radio, télévision, électrophones est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas une gêne pour les voisins.

Dans la mesure où un copropriétaire déciderait de modifier les éléments de revêtement des planchers compris dans son lot, il devrait préalablement présenter à l'assemblée générale une attestation de son architecte assurant que les normes phoniques légales en vigueur au jour de la construction sont respectées de manière à ne pas nuire à la tranquillité des autres copropriétaires.

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

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

14) Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son lot privatif, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux afférents au gros œuvre, autorisés par l'assemblée générale, soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

15) Coursives - loggias

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive d'une partie de coursive ou d'une loggia supporteront seuls les charges d'entretien ou de réfection du revêtement de ces coursives et loggias, sous le contrôle de l'architecte de la copropriété.

En outre, ils pourront également être tenus pour responsables des dommages causés à l'étanchéité et au gros œuvre, tels que fissures, fuites, etc. par suite de leur négligence ou de leur fait direct ou indirect, et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués : ils supporteront en conséquence tous les frais de remise en état qui s'avéreront nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

Seuls les gros travaux affectant le gros œuvre ou l'étanchéité et résultant d'une vétusté normale, seront à la charge de la collectivité.

16) Parkings

Accès : L'accès aux emplacements de parkings à l'intérieur de la copropriété, commandé par un équipement d'automatisation, est strictement réservé aux propriétaires de ces emplacements ou à leurs locataires ; éventuellement, un règlement concernant l'utilisation des installations magnétiques, s'il y a lieu, sera édicté auquel tous les copropriétaires ou leurs locataires devront se conformer, à peine d'une amende dont le taux sera fixé par l'assemblée générale.

Occupation : Les emplacements de parkings sont destinés exclusivement au parage des voitures de tourisme ou des motos. En aucun cas l'accès ne sera autorisé aux caravanes, aux camping-cars ni aux poids lourds pour un stationnement prolongé.

Aucun emplacement ne pourra être utilisé à titre de débarras, dépôt d'épave, ou de dépôt de matériel, de quelque nature que ce soit.

Fermeture des emplacements : Tout copropriétaire d'un emplacement de parking aura la faculté d'installer un système de fermeture de son lot (type stop-park) sans qu'il soit besoin d'une autorisation des autres copropriétaires, à condition qu'il soit conforme au système choisi par l'architecte de la copropriété.

Création de boxes : Tout copropriétaire d'un emplacement de parking aura la faculté de clore son lot, à condition que le parking soit d'une largeur suffisante (2,55 mètres minimum), que les clôtures restent en deçà des limites de l'emplacement considéré, que les portes soient conformes au modèle arrêté par l'architecte de la copropriété et que la fermeture du box n'entrave pas l'accès à une installation commune, notamment de sécurité.

Sécurité - salubrité : Il ne pourra être introduit ni conservé dans les lots privatifs des matières dangereuses, insalubres ni malodorantes ; notamment, le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatils ou inflammables est strictement prohibé.

Il est interdit aux propriétaires ou occupants de faire tourner les moteurs, autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les travaux de mécanique, les opérations de vidange ou de lavage des voitures ne sont pas autorisés sur les emplacements de parkings.

★

CHAPITRE 3 - Usage des parties communes

Article 3

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 règles, exceptions et limitations ci-après stipulées.

1) Encombrement

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 porche, hall d'entrée, escaliers, dégagements et autres endroits communs devront être laissés libres en tout temps. Notamment, et sauf dérogation accordée par l'assemblée générale, ils ne pourront en aucun cas servir de garage pour les deux roues ou les voitures d'enfants qui devront être garés dans le local réservé à cet usage.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures 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.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes.

Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôts d'ordures ménagères ou de déchets quelconques : il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

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

Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et espaces communs et, de façon générale, en dehors des endroits prévus à cet effet.

2) Aspect extérieur de l'immeuble

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

Sous réserve des stipulations du chapitre précédent, toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite sur les parties communes : Le syndic pourra seulement autoriser l'apposition de plaques professionnelles dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées (dans le respect toutefois de la réglementation qui régit certains ordres professionnels). En outre, l'apposition des panonceaux des officiers ministériels est autorisée selon les usages.

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

3) Services collectifs et éléments d'équipement

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

4) Espaces libres

Les espaces libres, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les trottoirs de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Les jeux d'enfants sans surveillance (skate, jeux de balle, etc.) y sont interdits, sauf aux endroits qui pourraient être prévus à cet effet.

Il est interdit d'y laisser vagabonder des chiens et autres animaux domestiques. Ceux-ci, sous la responsabilité de leur maître, devront être impérativement tenus en laisse.

Il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

★

Le tout, sous le contrôle du syndic.

★

De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever la copropriété, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et tous les usages d'une maison bien tenue.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif des parties communes ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait ou par le fait de ses ayants droit.

★★★

TITRE II - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Article 4

Les dispositions du présent titre ont pour objet de définir les différentes catégories de charges, et, pour chacune de ces catégories, de fixer les lots entre lesquels elles doivent être réparties et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

CHAPITRE 1 - Charges générales

1) Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes du chapitre 2 du présent titre, c'est-à-dire :

a) Charges de l'association syndicale

Toutes charges qui pourraient être affectées à la copropriété par l'association syndicale primaire de la zac des Arènes, s'il en est institué une pour la gestion d'équipements communs ;

b) Impôts - Assurances

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires ;

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux assurances, si elles ne sont pas individualisées ;

c) Services communs

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat, y compris les honoraires supplémentaires du syndic résultant de l'exercice des droits d'information, de contrôle et de consultation des locataires ;

Les honoraires de l'architecte désigné par le syndic pour l'entretien courant des parties communes ;

Toutes rémunérations aux personnes de service chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales ;

Les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations ;

d) Parties communes

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des circulations piétonnières autour du bâtiment de la galerie piétonne ;

Les frais d'entretien, de réparations et de remplacement de tous les réseaux et de toutes les canalisations communes, avec tous leurs accessoires (puits, branchements, etc.), situés sur les canalisations publiques et le branchement (non compris) de chaque local poubelle ;

Les charges de nettoyage, d'entretien et de réparations du local poubelle ;

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles communes, s'il y a lieu ;

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif ;

e) Construction

Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction du bâtiment, qui comprennent :

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire à la toiture, aux fondations, au gros œuvre des planchers et des plafonds, ainsi qu'aux gros murs, sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots privatifs ;

Les frais afférents aux têtes de cheminées et de ventilation mécanique contrôlée, aux canalisations d'eau et d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties à l'usage exclusif et particulier de chaque lot) ;

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances, les réparations afférentes aux conduits de ventilation mécanique contrôlée et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminées lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée ;

Les charges occasionnées par l'installation de ventilation mécanique contrôlée : coût de l'électricité consommée, entretien et réparations de l'installation proprement dite et des gaines de ventilation, frais afférents au local commun contenant cette installation ;

Les frais d'entretien et de réparations des locaux techniques tels que les locaux des compteurs ;

Les frais de réparations et de ravalement des façades ;

Les frais d'entretien annuel des terrasses sur plots, s'il en existe, pour la vérification, le nettoyage et les réparations éventuelles de l'étanchéité ;

Les frais d'entretien, de réparations et de reconstruction du gros œuvre et de l'étanchéité des loggias et des coursives, et ce, même pour les frais afférents aux loggias et coursives réservées à l'usage exclusif de propriétaires déterminés, bien qu'elles soient alors parties privatives ;

Et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects afférents à la construction constituant le bâtiment.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2) Répartition

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

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

Notamment, en application de l'article 10-1, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, seront imputables à ce seul copropriétaire.

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

★

CHAPITRE 2 - Charges spéciales

A / Charges spéciales aux locaux accessibles par le hall d'entrée

1) Définition

Les charges spéciales aux locaux accessibles depuis le hall d'entrée comprennent :

- a) Les charges de nettoyage, d'entretien et de réparations du porche, du hall d'entrée et des dégagements communs : revêtements des sols, des murs et des plafonds, remplacement des tapis-brosses encastrés, remplacement des éléments de décoration tels que glaces, bacs à fleurs, plantes vertes, etc. ;
Les frais de réparations et de remplacement de la porte d'entrée et de ses accessoires ;
Les charges de nettoyage, d'entretien et de réparations des locaux communs tels que le local destiné aux véhicules deux roues et aux voitures d'enfants ;
Les frais afférents à tous les accessoires de ces parties communes tels que les frais d'éclairage.
- b) Les charges afférentes au patio situé au premier étage de l'immeuble qui comprennent :
Les frais d'entretien et de réfection des pelouses, massifs et parterres, de remplacement des arbustes s'il y a lieu ;
Les frais de réparations des bordures ;
Les frais d'arrosage ;
Les frais d'entretien et de remplacement de tous les aménagements susceptibles d'agrémenter ces espaces verts : jardinières, murettes, etc. ;
Les frais d'éclairage qui comprennent, outre le coût de l'électricité consommée et de la location des compteurs, l'entretien et le remplacement de l'appareillage électrique qui équipe cet espace commun : lampadaires, ampoules, réseau électrique, etc. ;
Les salaires des personnes chargées de ces différents entretiens et les charges sociales y afférentes ;
Les frais d'acquisition et de réparations de tout le matériel d'entretien.

2) Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 1 à 29 dans les proportions suivantes :

Lot numéro 01 :	trois cent cinquante et un / dix millièmes	351 / 10.000
Lot numéro 02 :	deux cent trente-six / dix millièmes	236 / 10.000
Lot numéro 03 :	deux cent quarante / dix millièmes	240 / 10.000
Lot numéro 04 :	trois cent soixante et onze / dix millièmes	371 / 10.000
Lot numéro 05 :	trois cent soixante-seize / dix millièmes	376 / 10.000
Lot numéro 06 :	deux cent soixante-quatorze / dix millièmes	274 / 10.000
Lot numéro 07 :	deux cent soixante-quatorze / dix millièmes	274 / 10.000
Lot numéro 08 :	trois cent cinquante-quatre / dix millièmes	354 / 10.000
Lot numéro 09 :	trois cent cinquante-six / dix millièmes	356 / 10.000
Lot numéro 10 :	quatre cent quatre-vingt-huit / dix millièmes	488 / 10.000
Lot numéro 11 :	trois cent soixante-douze / dix millièmes	372 / 10.000
Lot numéro 12 :	trois cent soixante-dix-sept / dix millièmes	377 / 10.000
Lot numéro 13 :	deux cent soixante-seize / dix millièmes	276 / 10.000
Lot numéro 14 :	deux cent soixante-seize / dix millièmes	276 / 10.000
Lot numéro 15 :	trois cent cinquante-six / dix millièmes	356 / 10.000
Lot numéro 16 :	trois cent cinquante-sept / dix millièmes	357 / 10.000
Lot numéro 17 :	quatre cent quatre-vingt-neuf / dix millièmes	489 / 10.000
Lot numéro 18 :	trois cent soixante-treize / dix millièmes	373 / 10.000
Lot numéro 19 :	trois cent soixante-dix-huit / dix millièmes	378 / 10.000
Lot numéro 20 :	deux cent soixante-dix-sept / dix millièmes	277 / 10.000
Lot numéro 21 :	deux cent soixante-dix-sept / dix millièmes	277 / 10.000
Lot numéro 22 :	trois cent cinquante-sept / dix millièmes	357 / 10.000

Lot numéro 23 :	trois cent cinquante-huit / dix millièmes	358 / 10.000
Lot numéro 24 :	quatre cent quatre-vingt-dix / dix millièmes	490 / 10.000
Lot numéro 25 :	trois cent soixante-quatorze / dix millièmes	374 / 10.000
Lot numéro 26 :	trois cent soixante-dix-neuf / dix millièmes	379 / 10.000
Lot numéro 27 :	deux cent soixante-dix-huit / dix millièmes	278 / 10.000
Lot numéro 28 :	deux cent soixante-dix-huit / dix millièmes	278 / 10.000
Lot numéro 29 :	trois cent cinquante-huit / dix millièmes	358 / 10.000
Total :	dix mille / dix millièmes	10.000 / 10.000

★

B / Charges d'entretien des escaliers, tapis et ascenseur

1) Définition

Les charges d'entretien des escaliers, tapis et ascenseur comprennent :

- Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers ;
- L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires et des tapis posés dans les escaliers principaux, mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires ;
- L'entretien courant des marches des escaliers et des rampes ;
- Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers ;
- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur ;
- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par les minuteries des escaliers et le coût de la location des compteurs correspondants, si ces frais peuvent être individualisés.

2) Répartition

Nota bene : Il est ici précisé que les répartitions ci-après ont été effectuées en considérant les appartements comme étant à usage d'habitation, et que dans la mesure où l'affectation de l'un d'eux viendrait à être changée (transformation en local professionnel), la répartition des charges devrait être modifiée conformément à l'article 25 f de la loi du 10 juillet 1965.

a) Les charges ci-dessus définies afférentes à l'ascenseur et à l'escalier qui, issus du hall d'entrée, desservent les quatre étages seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 1 à 29 dans les proportions suivantes :

Lot numéro 01 :	deux cent quatre-vingt-quatorze / dix millièmes	294 / 10.000
Lot numéro 02 :	deux cent vingt et un / dix millièmes	221 / 10.000
Lot numéro 03 :	deux cent vingt et un / dix millièmes	221 / 10.000
Lot numéro 04 :	deux cent quatre-vingt-quatorze / dix millièmes	294 / 10.000
Lot numéro 05 :	deux cent quatre-vingt-quatorze / dix millièmes	294 / 10.000
Lot numéro 06 :	deux cent vingt et un / dix millièmes	221 / 10.000
Lot numéro 07 :	deux cent vingt et un / dix millièmes	221 / 10.000
Lot numéro 08 :	deux cent quatre-vingt-quatorze / dix millièmes	294 / 10.000
Lot numéro 09 :	trois cent quarante-quatre / dix millièmes	344 / 10.000
Lot numéro 10 :	quatre cent trente / dix millièmes	430 / 10.000
Lot numéro 11 :	trois cent quarante-quatre / dix millièmes	344 / 10.000
Lot numéro 12 :	trois cent quarante-quatre / dix millièmes	344 / 10.000
Lot numéro 13 :	deux cent cinquante-huit / dix millièmes	258 / 10.000

Lot numéro 14 :	deux cent cinquante-huit / dix millièmes	258 / 10.000
Lot numéro 15 :	trois cent quarante-quatre / dix millièmes	344 / 10.000
Lot numéro 16 :	trois cent quatre-vingt-onze / dix millièmes	391 / 10.000
Lot numéro 17 :	quatre cent quatre-vingt-dix / dix millièmes	490 / 10.000
Lot numéro 18 :	trois cent quatre-vingt-onze / dix millièmes	391 / 10.000
Lot numéro 19 :	trois cent quatre-vingt-onze / dix millièmes	391 / 10.000
Lot numéro 20 :	deux cent quatre-vingt-treize / dix millièmes	293 / 10.000
Lot numéro 21 :	deux cent quatre-vingt-treize / dix millièmes	293 / 10.000
Lot numéro 22 :	trois cent quatre-vingt-onze / dix millièmes	391 / 10.000
Lot numéro 23 :	quatre cent quarante et un / dix millièmes	441 / 10.000
Lot numéro 24 :	cinq cent cinquante-deux / dix millièmes	552 / 10.000
Lot numéro 25 :	quatre cent quarante et un / dix millièmes	441 / 10.000
Lot numéro 26 :	quatre cent quarante et un / dix millièmes	441 / 10.000
Lot numéro 27 :	trois cent trente et un / dix millièmes	331 / 10.000
Lot numéro 28 :	trois cent trente et un / dix millièmes	331 / 10.000
Lot numéro 29 :	quatre cent quarante et un / dix millièmes	441 / 10.000
Total :	dix mille / dix millièmes	10.000 / 10.000

b) Les charges ci-dessus définies afférentes à l'escalier qui, issu du sas d'entrée, dessert le sous-sol, seront réparties à égalité entre les propriétaires des lots numéros 35 à 62.

★

C / Charges spéciales propres au garage

1) Définition

Les charges spéciales propres aux parkings situés dans le garage comprennent :

a) Les charges communes à l'ensemble des parkings :

Les frais d'entretien et de remplacement du portail qui commande l'entrée et la sortie des véhicules et tous les frais occasionnés par le système du lecteur de cartes magnétiques ou tout autre système de commande, à l'exclusion des frais d'acquisition, de réparation ou de remplacement des télécommandes individuelles, qui sont parties privatives ;

Les frais d'entretien, de réparations et de réfection de la voie automobile de circulation et de manœuvres à l'intérieur du rez-de-chaussée ;

Les frais d'éclairage des parkings : coût de l'électricité consommée et de la location des compteurs, entretien et remplacement de l'appareillage électrique, etc. ;

Les frais de réparations nécessitées par les conduits, prises d'air, canalisations et réseaux divers tels que ceux d'électricité, de ventilation et d'aération ;

Les frais d'entretien et de remplacement des panneaux de signalisation et éventuellement les frais afférents aux feux de signalisation optique qui pourraient être installés à l'extrémité de la rampe ;

b) Les charges communes aux parkings situés au sous-sol :

Les frais d'entretien, de réparations et de réfection de la rampe automobile de desserte du sous-sol tant en ce qui concerne la réfection du gros œuvre que les frais afférents aux revêtements ;

Les frais d'entretien, de réparations et de réfection de la voie automobile de circulation et de manœuvres à l'intérieur du sous-sol ;

Les frais d'entretien, de réparations et de réfection de tous les revêtements des parties communes du garage en sous-sol : réfection des revêtements du sol (y-compris du sol des emplacements privatifs non clos), des murs et du plafond du sas et du garage, remplacement des portes d'accès, etc. ;

Les frais de marquage au sol ;

Les frais d'entretien et de réparations de l'installation de relevage des eaux résiduelles et des hydrocarbures ;

Les frais de consommation, d'entretien et de réparations de l'installation de ventilation du sous-sol ;

Le coût de l'électricité consommée par ces deux installations ;

Les frais d'entretien et de vérification du réseau d'alarmes, s'il en existe un propre au sous-sol ;

Le coût de la location des compteurs généraux du sous-sol, s'il en existe ;

Eventuellement, les primes particulières énumérées au chapitre relatif aux assurances.

c) Les charges communes aux parkings situés au rez-de-chaussée :

Les frais d'entretien, de réparations et de réfection de tous les revêtements des parties communes du garage en rez-de-chaussée : réfection des revêtements du sol (y-compris du sol des emplacements privatifs non clos), des murs et du plafond du sas et du garage, remplacement des portes d'accès, etc. ;

Les frais de marquage au sol.

2) Répartition

a) Les charges ci-dessus définies afférentes à l'ensemble des parkings seront réparties à égalité entre les propriétaires des lots numéros 30 à 62.

b) Les charges ci-dessus définies afférentes aux parkings situés en sous-sol seront réparties à égalité entre les propriétaires des lots numéros 35 à 62.

c) Les charges ci-dessus définies afférentes aux parkings situés au rez-de-chaussée seront réparties à égalité entre les propriétaires des lots numéros 30 à 34.

★

D / Charges afférentes aux contrôles d'accès

1) Définition

Les charges afférentes aux équipements de contrôle d'accès à l'immeuble comprennent :

Les frais de réparations et de remplacement de tous les accessoires qui constituent des éléments d'équipement de la porte d'entrée : portier, gâche électrique, digicode, réseau d'interphone (mais à l'exclusion des frais afférents aux postes individuels situés dans chaque lot, qui sont parties privatives) ;

Les frais de maintenance.

2) Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties, pour chacun de ces éléments d'équipement, à égalité entre les propriétaires des lots possédant une possibilité de branchement sur l'équipement considéré.

★

E / Charges afférentes à l'antenne collective

1) Définition

Les charges afférentes à l'antenne collective comprennent :

Les frais de réparations et de remplacement de l'antenne ;
Les frais de maintenance ;
Les frais de modification ou d'amélioration de l'antenne collective pour la captation de nouveaux programmes.

2) Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties à égalité entre les propriétaires des lots possédant une possibilité de branchement sur l'antenne.

★

F / Charges afférentes aux boîtes aux lettres

1) Définition

Les charges afférentes aux boîtes aux lettres comprennent les frais de réparations et les frais de remplacement du panneau situé dans le hall d'entrée qui comprend toutes les boîtes aux lettres des propriétaires de l'immeuble.

2) Répartition

Les charges ci-dessus définies doivent être réparties à égalité entre les propriétaires des boîtes aux lettres concernées par les dépenses.

★

G / Charges d'eau froide

1) Définition

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque lot et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

2) Répartition

Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son lot quel que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'immeuble sera répartie avec les charges générales, à moins que la compagnie des eaux n'accepte de traiter directement avec chaque copropriétaire.

★

H / Reprise des vestiges

En cas de réparations, de reconstitution d'un élément d'équipement ou de reconstruction d'une partie du bâtiment, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux

TITRE III - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE 1 - Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers

Article 5

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

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

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

★

CHAPITRE 2 - Mutations de propriété

Article 6

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

Communication du règlement de copropriété
et de l'état descriptif de division

Article 7 - Documents publiés

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

Article 8 - Documents non encore publiés

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

Article 9

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

Les mutations de propriété et les charges

Article 10 - Obligations aux charges

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger du syndicat des copropriétaires la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provision ; en revanche, l'acte de cession pourra équitablement contenir une clause de remboursement par l'acquéreur au vendeur prorata temporis des avances et provisions acquittées par le vendeur.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

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

Article 11 - Information des parties

En vue de l'information des parties, et, le cas échéant, des créanciers inscrits, le syndic adresse au notaire chargé de recevoir l'acte un état daté qui indique d'une manière même approximative pour le lot considéré et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du copropriétaire intéressé :

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée ;

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le copropriétaire intéressé à titre d'avance ou de provision, à quelque titre que ce soit, ainsi que les décisions de l'assemblée générale d'où résultent ces avances ou provisions ;

c) S'il y a lieu, le montant des sommes restant dues à un titre quelconque au syndicat et leur justification ;
d) Le montant des charges afférentes au lot considéré pour le dernier exercice approuvé et le dernier budget prévisionnel voté.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic en application du décret numéro 2001-477 du 30 mai 2001, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 12 - Mutations de propriété à titre onéreux - Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

Conformément à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

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

L'opposition formée par le syndic doit énoncer de manière précise :

- 1° Le montant et les causes des créances du syndic afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;
- 2° Le montant et les causes des créances du syndic afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;
- 3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndic garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées visées aux 1° et 2° ci-dessus ;
- 4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndic non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Précision est ici faite que l'année s'entend de l'année civile comptée du premier janvier au trente et un décembre.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant.

Si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption.

Si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

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

L'opposition régulière vaut au profit du syndic mise en œuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 1° bis du code civil.

La personne qui a effectué l'avis de mutation informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

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

Notification des mutations Election de domicile

Article 13 - Notification des mutations

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 42 du présent règlement de copropriété.

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

Article 14 - Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine.

Modification des lots

Article 15

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé, les nouveaux tantièmes étant calculés proportionnellement à la surface hors œuvre nette de chaque nouveau lot.

Toute nouvelle répartition des charges calculée autrement que ci-dessus, résultant des modifications ainsi effectuées sera, en application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 49 du présent règlement de copropriété.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots mitoyens ou superposés jouira de la même faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division. En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts. De même, en cas de réunion de plusieurs lots, l'acte modificatif pourra attribuer à ce dernier un nouveau numéro ; toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier. Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Dans le cas où deux ou plusieurs lots viendraient à être réunis matériellement ou juridiquement, qui seraient desservis par une partie commune seulement à ces lots, le propriétaire du nouveau lot ainsi créé aurait la jouissance exclusive et privative de la partie commune qui dessert exclusivement son lot ; il aurait le droit de la clore et de modifier son aménagement à son gré, à l'exclusion de toute construction qui empêcherait une remise en l'état.

Dans le cas où deux ou plusieurs lots desservis par une partie commune seulement à ces lots viendraient à appartenir à un seul copropriétaire, ce dernier, sans être obligé de réunir matériellement ou juridiquement ses lots, aurait la jouissance exclusive de la partie commune qui les dessert exclusivement ; il aurait, comme pour la réunion de lots, le droit de la clore et de modifier son aménagement à son gré.

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

- au syndic de la copropriété alors en fonction ;
- au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes du notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

Conditions particulières au constructeur

Le constructeur aura les pouvoirs les plus étendus afin d'effectuer tous modificatifs et additifs au présent règlement de copropriété ainsi que prévu par les actes de vente, le présent règlement, et, partant, le statut de la copropriété, n'entrant en vigueur que du jour où l'immeuble sera considéré comme bâti (compteurs collectifs raccordés aux réseaux publics et compteurs individuels branchés).

Il est expressément stipulé que les plans schématiques ci-annexés sont seulement indicatifs et qu'ils pourront être modifiés, sous réserve des autorisations administratives d'usage, à la seule initiative du constructeur.

Les propriétaires des lots construits devront souffrir sans indemnité toutes les conséquences des travaux de construction des parties de l'immeuble à édifier ultérieurement, telles que bruits, gêne de circulation, exécution différée de certains travaux ; ils devront acquitter jusqu'au complet achèvement l'intégralité de leurs charges.

Le constructeur pourra apposer des panneaux publicitaires sur le sol, les murs et les toitures de la copropriété, jusqu'à complète commercialisation du programme de l'ensemble immobilier.

L'adhésion au présent règlement de copropriété comportera en tant que de besoin acceptation de ces stipulations et dérogations.

★

CHAPITRE 3 - Locations

Article 16

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des articles 2 et 3 du présent règlement de copropriété et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

Article 17

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement de copropriété, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Article 18

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

★

CHAPITRE 4 - Constitution de droits réels

Article 19 - Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

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

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et les actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

★★★

TITRE IV - ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE 1 - Syndicat

Article 20

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.
Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.
Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.
Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre 1 du titre V.

Article 21

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

Article 22

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, le décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 et les textes subséquents.

Article 23

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation est réalisée pour le premier bâtiment considéré comme bâti. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

Article 24

Son siège est à Toulouse, dans l'immeuble objet du présent règlement de copropriété.

★

CHAPITRE 2 - Assemblée générale des copropriétaires

Epoque des réunions

Article 25

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Article 26

Dans cette première réunion, l'assemblée générale nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Article 27

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

Article 28

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

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

Convocations

1 - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée générale

Article 29

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 30

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires : ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale est demandée; cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale.

Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée générale. L'assignation est délivrée au syndic.

2 - Contenu des convocations - Documents annexes

Article 31

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

Article 32

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

- 1 / Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver les comptes ;
- 2 / Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1 / ci-dessus, lorsque l'assemblée générale est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;
- 3 / Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges, ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée générale est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 91 a et b, 87 et 15 (alinéa 2) du présent règlement de copropriété et des articles 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 juillet 1965 ;

4 / Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 62, 72, 92, 94 et 95 du présent règlement de copropriété ;

5 / Le projet de résolution, lorsque l'assemblée générale est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 50 c, 51 et 74 (alinéa 2) du présent règlement de copropriété et aux articles 30 (alinéas 1 et 2), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

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

7/ 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 si l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

3 - Ordre du jour complémentaire

Article 33

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée le ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée générale soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée générale, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

4 - Délai de convocation - Forme

Article 34

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 86 du présent règlement de copropriété.

5 - Personnes à convoquer

Article 35

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

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 42 du présent règlement de copropriété.

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

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

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

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

6 - Fixation des lieu, date et heure de la réunion

Article 36

La personne qui convoque l'assemblée générale fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.
L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble.

7 - Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Article 37

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 32 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée générale par application de l'article 50 (dernier alinéa) du présent règlement de copropriété, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée générale ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Tenue des assemblées générales

Article 38

L'assemblée générale se réunit à Toulouse, au lieu fixé par la convocation.

Article 39

L'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée générale.

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 30 du présent règlement de copropriété, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article 40

Il est formé un bureau composé d'un scrutateur et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée générale présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

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

Article 41

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée générale et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée générale, compte tenu des dispositions des articles 46 à 48 du présent règlement de copropriété.

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

Article 42

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

Un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote que si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.

Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées générales en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent 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'eux ou du syndic.

Article 43

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 32 et 33 du présent règlement de copropriété ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 44

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée générale, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat du vote correspondant et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée générale, de ceux qui se sont abstenus et de ceux qui n'ont pas pris part au vote.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

Voix - Majorités

Article 45

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

Article 46

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

Article 47

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

Article 48

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

Article 49

Les décisions autres que celles visées au titre V du présent règlement de copropriété sont prises à la majorité des voix exprimées dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement de copropriété, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Article 50

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant:

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

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

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

Article 51

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoir.

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur une décision ou un acte expressément déterminé.

Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et sur la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée générale de l'exécution de la délégation.

Article 52

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée générale certifié par le syndic et qui leur sera adressé, obligatoirement sous pli recommandé, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

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

Le délai de deux mois prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

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

★

CHAPITRE 3 - Conseil syndical

Article 53

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

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres, se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

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

Article 54

Le nombre de membres du conseil syndical est fixé par l'assemblée générale.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le 1er alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi numéro 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leur conjoint ou leurs représentants légaux.

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

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

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

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

Article 55

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider, par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

★

CHAPITRE 4 - Syndic

Nomination - Révocation - Rémunération

Article 56

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

Article 57

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 50 du présent règlement de copropriété.

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

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

Article 58

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic. Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent. Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

Article 59

L'assemblée générale peut à tout moment révoquer le syndic, sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

Article 60

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

Article 61

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

Article 62

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 49 du présent règlement de copropriété.

Article 63

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, la société "FONTA - LE PLAZZA" exercera, à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement de copropriété.

Les missions accomplies dans ce cadre provisoire seront rémunérées par des honoraires calculés en fonction des honoraires pratiqués par le syndic ratifié ou désigné par la première assemblée générale.

Attributions

Article 64 - Règles générales

Le syndic est chargé :

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

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice ;

- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;

- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat ;

- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation ; toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables ;

- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale ; décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

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 des 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 aux deux alinéas précédents du présent article, ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure ;

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

Article 65 - Travaux urgents

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 75 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 66 - Personnel

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

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

Article 67 - Liste des copropriétaires

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 13 du présent règlement de copropriété ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Article 68 - Archives

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

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

Article 69 - Comptabilité : Budget prévisionnel - Comptes du syndicat

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

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

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

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat.

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

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

Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

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

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

Article 70 - Avances - Provisions

Le syndic peut exiger le versement d'avances et de provisions prévues à l'article 75 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

Article 71 - Dépôt des fonds

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret numéro 65-226 du 25 mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous les réserves des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 72 - Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires

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 autorisée par une décision de l'assemblée générale.

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

Article 73 - Actions en justice

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée (ce qui vise toutes les saisies mobilières, mais non les saisies immobilières pour lesquelles une autorisation préalable est nécessaire), d'une procédure engagée conformément aux articles 54 et suivants de l'ancien code de procédure civile pour la prise de mesures conservatoires, des procédures de référés en cas d'urgence et des actions intentées contre le syndicat.

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

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

En cas de litige portant sur la copropriété, l'assemblée générale pourra donner au syndic, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, le pouvoir de compromettre, suivant les règles prévues aux articles 1447 et suivants du nouveau code de procédure civile. La sentence arbitrale devra être rendue dans les six mois à compter du jour où le dernier arbitre aura accepté sa mission. Les frais et honoraires exposés par le recours à l'arbitrage seront répartis comme en matière de recours judiciaire.

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

Exercice par le syndic de ses attributions

Article 74

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale, statuant à la majorité prévue par l'article 50 du présent règlement de copropriété, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée, dans les limites précisées à l'article 51 du présent règlement de copropriété.

★

CHAPITRE 5 - Paiement des charges – Provisions - Recouvrement des créances du syndicat

Article 75 - Avance - Provisions

Les copropriétaires verseront au syndic :

1 / Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel portant sur les charges communes générales de l'ensemble, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux. Cette avance sera réajustée en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée une variation de plus de dix pour cent. La première avance sera calculée pour chaque lot sur une base calculée par le syndic provisoire par dix millièmes des parties communes.

2 / Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

3 / En cours d'exercice, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

4 / Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation de travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965, dans les conditions fixées par décision de ladite assemblée générale.

5 / Des provisions spéciales votées en application de l'article 18 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965, en vue de faire face aux travaux susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, un mode de placement des fonds ainsi recueillis.

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 modifiée, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par LRAR restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du Tribunal de Grande Instance, statuant comme en matière de référé, peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 nouveau de la loi et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

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

Article 76 - Intérêts de retard

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndicat au copropriétaire défaillant.

Article 77 - Recouvrement des fonds

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 de l'ancien code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

En application de l'article 10-1, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, seront imputables à ce seul copropriétaire.

Article 78 - Sûretés

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 79 - Indivisibilité - Solidarité

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seraient tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourrait, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

★

CHAPITRE 6 - Assurances

Article 80

Le syndicat sera assuré contre :

- 1 / L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces ;
- 2 / Le recours des voisins et le recours des locataires ;
- 3 / La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble.

Article 81

Les copropriétaires qui estimeront insuffisantes les assurances pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle l'assurance complémentaire ainsi souscrite pourra donner lieu.

Article 82

Chaque copropriétaire occupant sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot principal et ses annexes, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz (s'il y a lieu), les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Article 83

Chaque copropriétaire bailleur sera tenu de vérifier annuellement que son locataire est convenablement assuré auprès d'une compagnie notoirement solvable, en ce qui concerne le mobilier contenu dans tous les locaux loués et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz (s'il y a lieu), les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Article 84

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndicat à charge par celui-ci d'en effectuer le dépôt en banque au compte du syndicat.

Article 85

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits de créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

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

★

CHAPITRE 7 - Dispositions communes

Article 86

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 73 du présent règlement de copropriété.

TITRE V - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE 1 - Modification du règlement de copropriété

Article 87

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

Article 88

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

Article 89

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

Article 90

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Article 91

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

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 leurs lots, telles qu'elles 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,

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

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, cette modification est décidée, savoir :

- par une assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions,
 - par un nouveau vote, ou par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, suivant que le premier vote a recueilli ou non le tiers des voix de tous les copropriétaires, et ce, en application des dispositions de l'article 25-1 de la loi ;
- précision faite que, si ces décisions ne sont pas inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée ordinaire, les frais afférents à ces assemblées sont à la charge du copropriétaire qui a opéré le changement d'usage de ses parties privatives.

CHAPITRE 2 - Actes d'acquisition et de disposition

Actes d'acquisition

Article 92

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

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

Article 93

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

Actes de disposition

Article 94

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 des parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Article 95

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées, savoir :

- par une assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions,
- par un nouveau vote, ou par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, suivant que le premier vote a recueilli ou non le tiers des voix de tous les copropriétaires, et ce, en application des dispositions de l'article 25-1 de la loi ;

Article 96

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

Article 97

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

★

CHAPITRE 3 - Addition - Amélioration - Surélévation

Article 98

Les décisions concernant les travaux comportant transformation, addition ou amélioration des parties communes, à l'exception de ceux visés à l'article 25 paragraphes e à j, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues à l'alinéa précédent, les travaux d'amélioration visés au paragraphe c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Cette nouvelle assemblée doit être convoquée par le syndic ; la convocation doit mentionner que les décisions pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée.

L'assemblée générale peut, à la même majorité, décider les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. Dans ce cas, à la même majorité, l'assemblée générale détermine les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice des activités autorisées par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Les améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

★

CHAPITRE 4 - Reconstruction

Article 99

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction est décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

★

CHAPITRE 5 - Copropriété en difficulté

Article 100

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du Tribunal de Grande Instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant au moins quinze pour cent des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la république.

Le président du Tribunal de Grande Instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou

partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires (à l'exception de ses pouvoirs de décision concernant les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition et la modification du présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes), et tout ou partie des pouvoirs du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du Tribunal de Grande Instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

Article 101

Le président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Article 102

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article précédent sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Article 103

Les dispositions de la loi numéro 84-148 du 1er mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi numéro 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables au syndicat des copropriétaires.

TITRE VI - DISPOSITIONS FINALES

Article 104 - Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié à la Conservation des Hypothèques de Toulouse, conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la Publicité Foncière.

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

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ANNEXES

Schéma numéro 01 : Plan de situation.

Schéma numéro 02 : Extrait du plan cadastral.

Schéma numéro 03 : Plan du rez-de-chaussée.

Schéma numéro 04 : Plan du premier étage.

Schéma numéro 05 : Plan du deuxième étage.

Schéma numéro 06 : Plan du troisième étage.

Schéma numéro 07 : Plan du quatrième étage.

Schéma numéro 08 : Plan du sous-sol.

☆☆☆☆☆

*NB : Les plans ci-après sont des plans figuratifs qui ne peuvent en aucun cas être utilisés pour le calcul des surfaces,
ni pour la définition des prestations dues par le promoteur.*

☆☆☆☆☆

1.

Summary

Wm

Journal of Management Education

1

1

10

Schéma numéro 1 :

Plan de situation

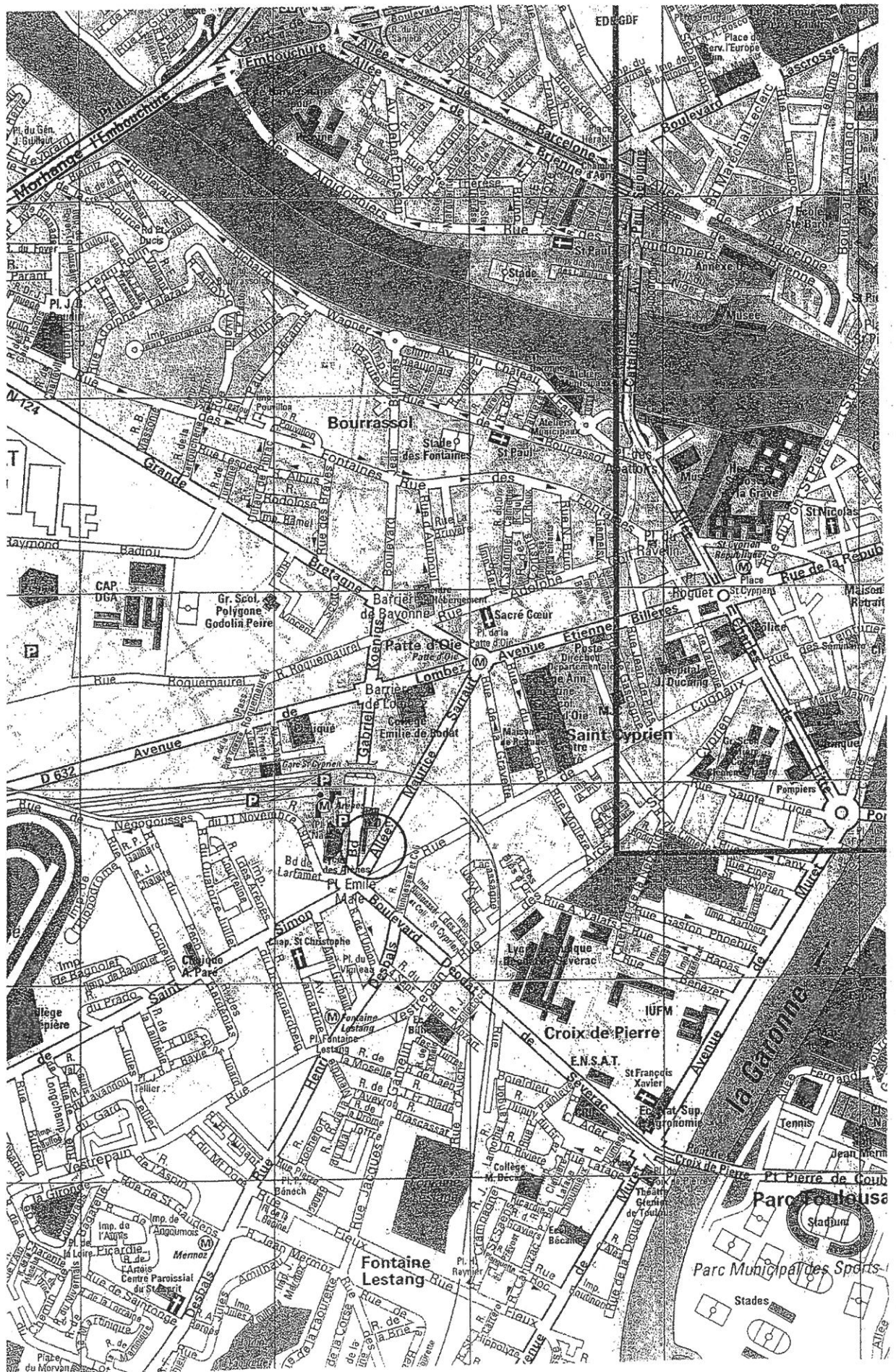
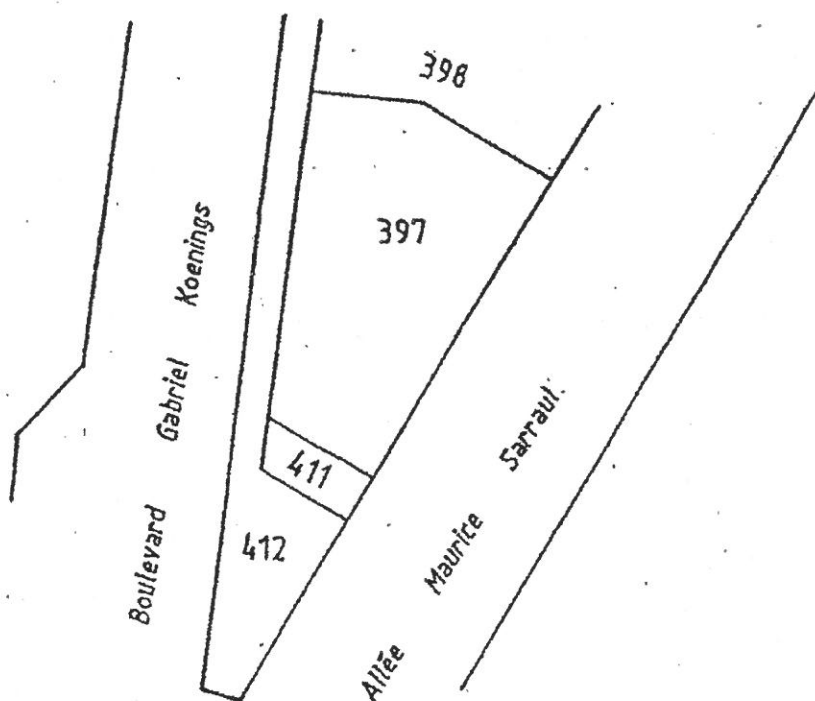


Schéma numéro 2 :

Plan cadastral



1

1

1

Journal of Management Education

~~~~~

1

1

•

1



Schéma numéro 3 :

Plan du rez-de-chaussée

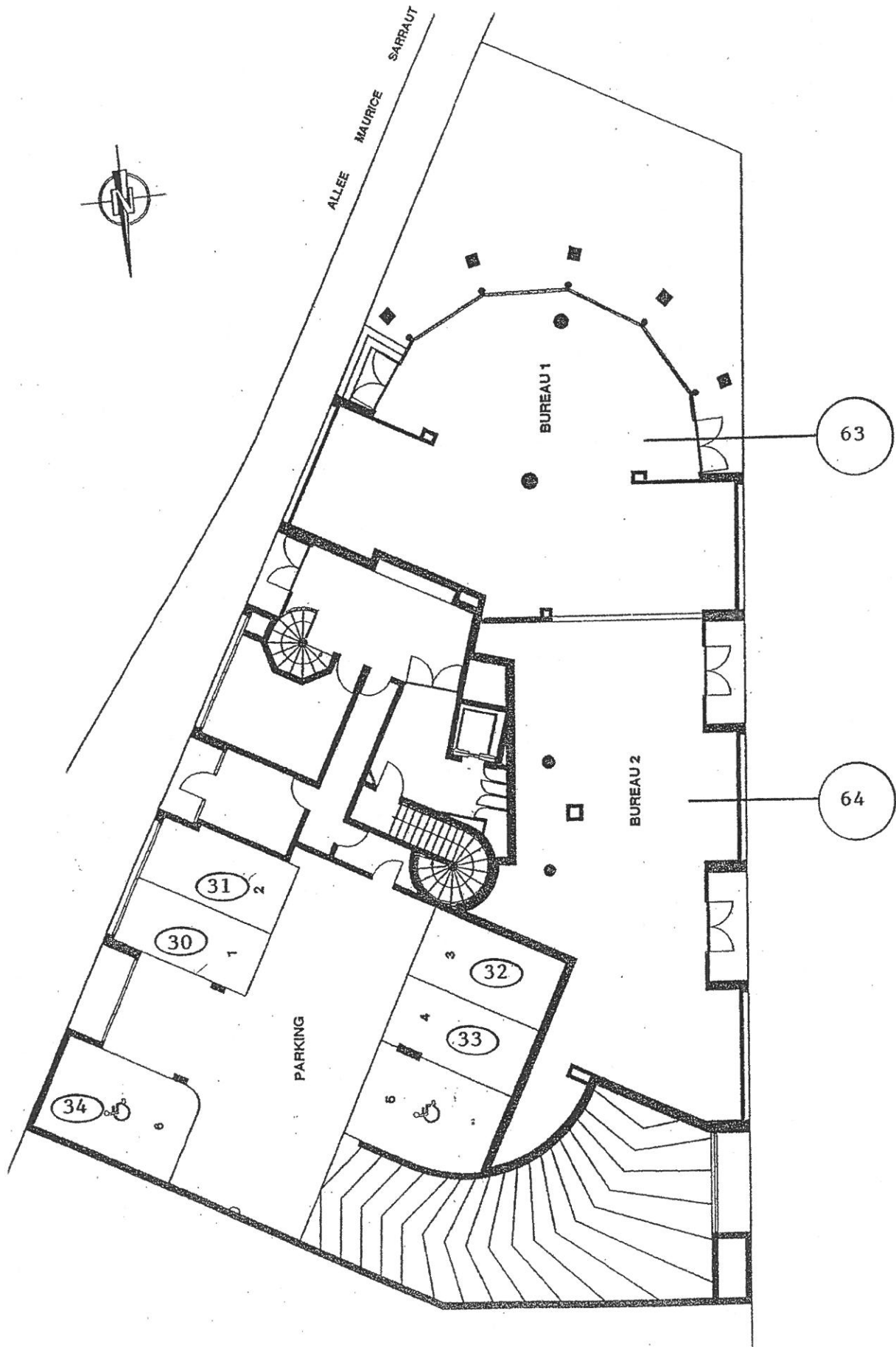




Schéma numéro 4 :

Plan du premier étage

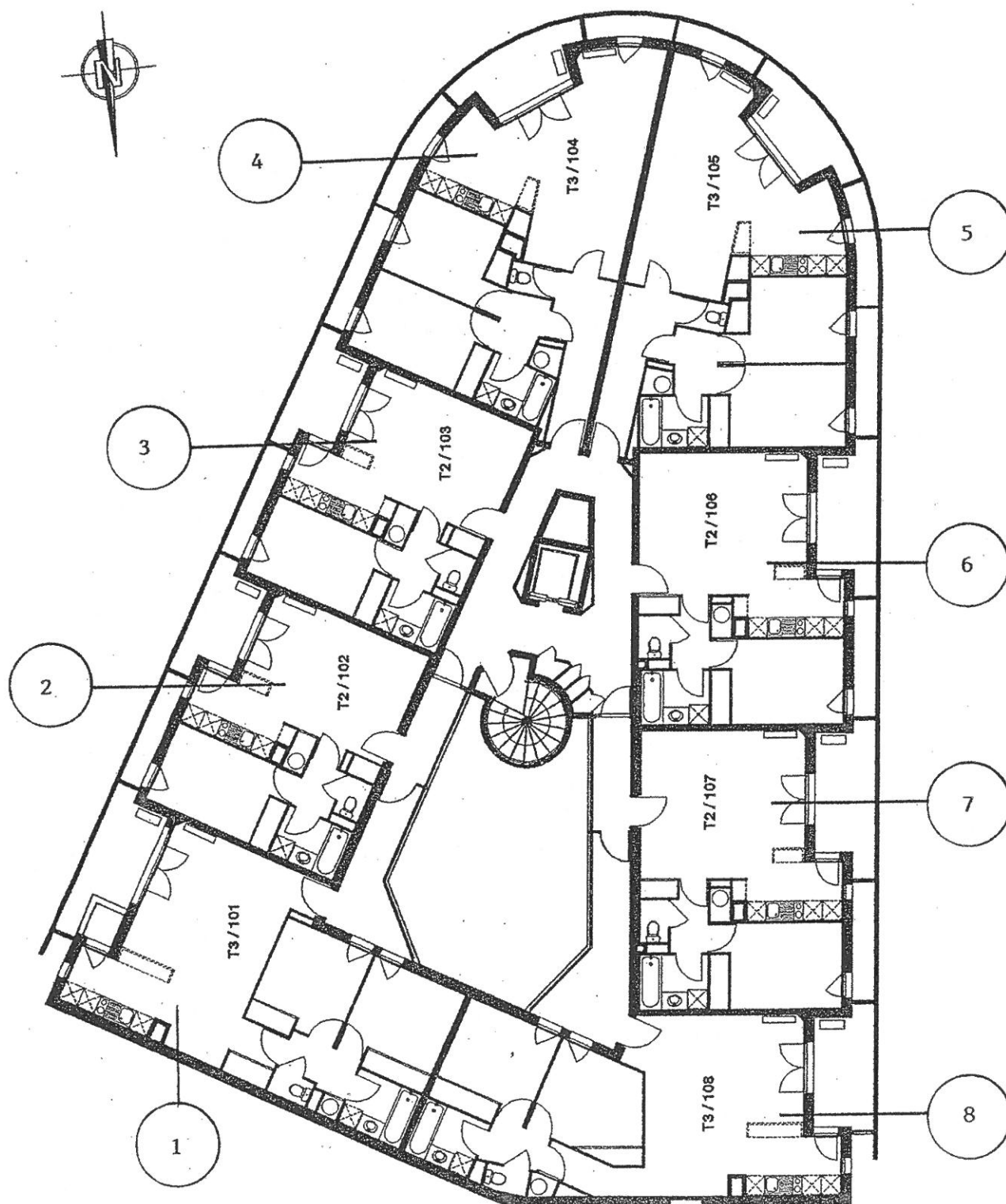




Schéma numéro 5 :

Plan du deuxième étage

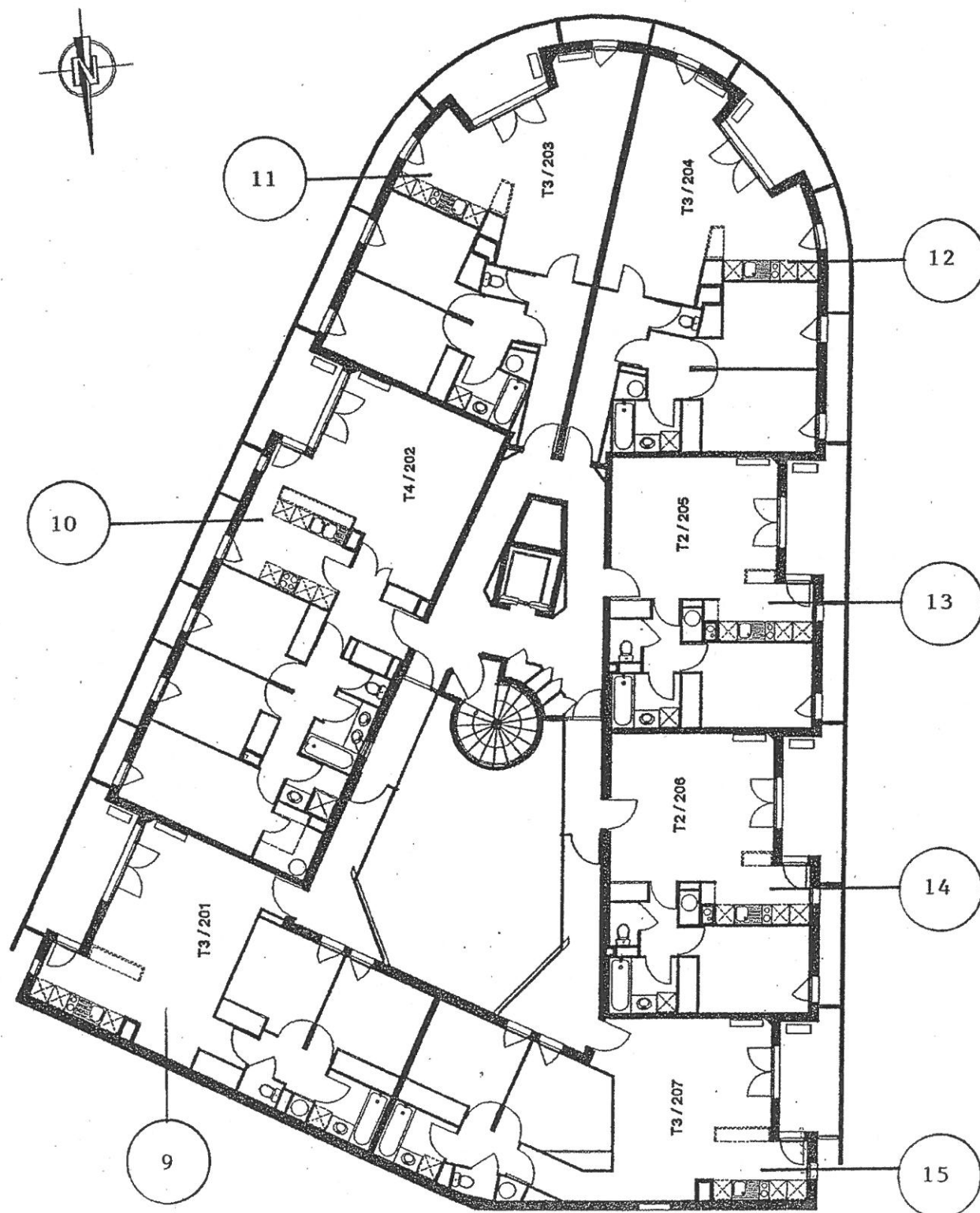




Schéma numéro 6 :

Plan du troisième étage

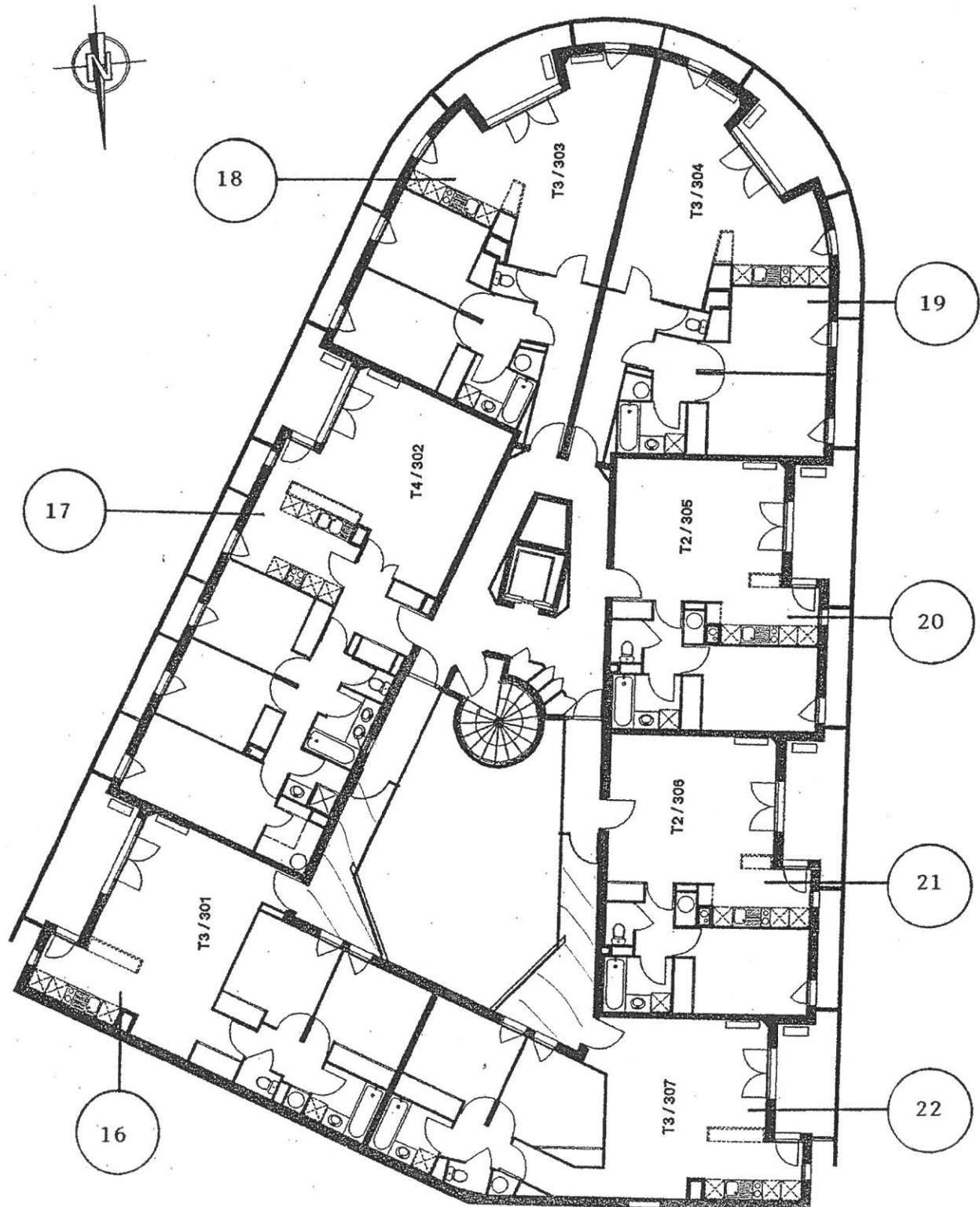






Schéma numéro 7 :

Plan du quatrième étage

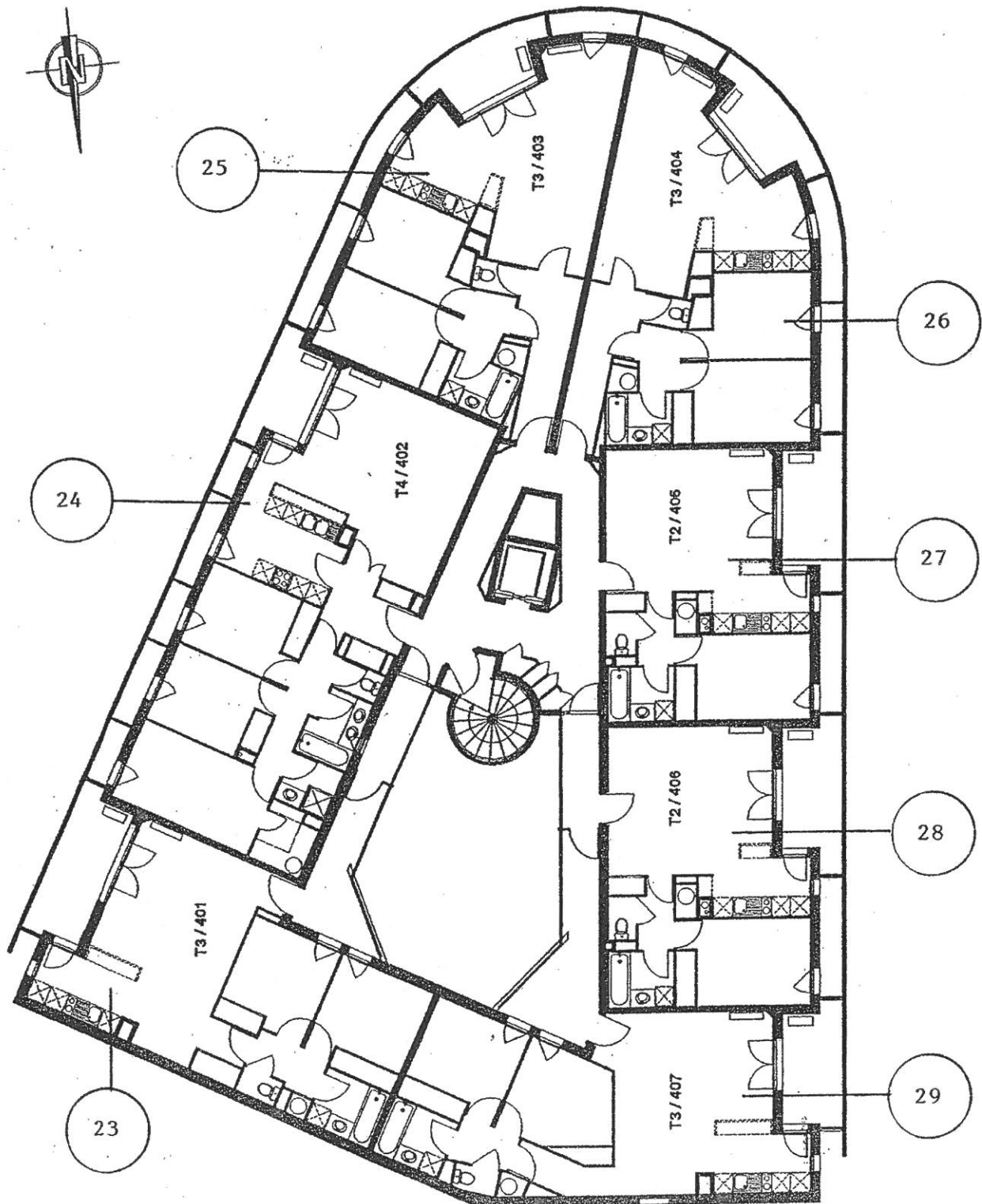




Schéma numéro 8 :

Plan du sous-sol

