

2009 D N° 1439

Volume : 2009 T N° 174

Publié et enregistré le 02/03/2009 à la conservation des Hypothèques de

POINTE A PITRE

Droits : 125,00 EUR

Salaires : 15,00 EUR

TOTAL : 140,00 EUR

Reçu : Cent quarante Euros

Le Conservateur,

Andre MERCADAL

taxe 1438
Réf. : 41-018-015

L'AN DEUX MILLE HUITREU

Le dix février

Maître Robert LE NENAN, notaire à PARIS (75015), 17 rue Péclet, a reçu le présent acte authentique contenant :

ADAPTATION, conformément à l'article 49 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété reçu par Me CAMENEN, notaire, le 14/12/1978, publié au bureau des hypothèques de POINTE A PITRE, le 15/02/1979, volume 1806 n° 3; de l'immeuble sis à GOSIER, LIEUDIT MONTAUBAN, cadastré Section CD numéro 308, approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires du 6 mars 2007.

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A GOSIER, LIEUDIT MONTAUBAN, non identifié au SIREN ;

Représenté par la société AGIT, dont le siège social est à LE GOSIER (97190), carrefour Cora Bas du Fort, rue Paul Valentino ;

Elle-même représentée par Sophie Zaccaria Clerc du notaire soussigné.

A établi de la manière suivante le règlement de copropriété adapté aux modifications législatives depuis son établissement.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Mis en harmonie avec les dispositions légales et réglementaires intervenues depuis son établissement

De l'immeuble sis à

GOSIER (Guadeloupe)

Dénommé « Résidence MONTAUBAN »

52

u

1

COPIE
VIAZ

REGLEMENT DE COPROPRIETE

EXPOSE

PARDEVANT Maître Claude CAMENEN, Notaire à POINTE-A-PITRE (GUADELOUPE),

A comparu

Monsieur Roger LORET, Administrateur de Sociétés, domicilié aux ABYMES (GUADELOUPE).

Agissant au nom et en sa qualité de gérant de la Société Civile Immobilière "MONTAUBAN", Société Civile au capital de DIX MILLE FRANCS (10.000 F.) ayant son siège à POINTE-à-PITRE (GUADELOUPE) Tour SECID -- Place de la Rénovation, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par l'article 28 de la loi n° 72.579 du 11 juillet 1971, modifié par la loi n°72.649 du 11 juillet 1972 et dont les statuts ont été établis suivant acte reçu par Maître Claude CAMENEN le 27 juin 1978 enregistré le 11 juillet 1978 - vol. I - F° 40 - Bordereau 224/3.

D'UNE PART

La S.C.I. MONTAUBAN, assistée à sa demande :

1. de la SOCIETE HOTELIERE ET TOURISTIQUE DE LA GUADELOUPE "S.H.T.G." - Société Anonyme au capital de DEUX MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (2.850.000 F.) dont le siège est à POINTE-à-PITRE - Tour SECID - Place de la Rénovation.

Inscrite au Registre du Commerce de POINTE-à-PITRE sous le n°6.399 actuellement n° B 303-121-875.

Représentée par Monsieur Roger LORET même, nommé auxdites fonctions aux termes de la délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires tenue à POINTE-à-PITRE le 14 juin 1977.

2. de la SOCIETE HOTELIERE DE LA VERDURE, Société Anonyme au capital de DEUX MILLIONS SIX CENT MILLE FRANCS (2.600.000 F.) dont le siège est au GOSIER (GUADELOUPE) "POINTE DE LA VERDURE" régulièrement constituée.

Inscrite au Registre du Commerce de POINTE-A-PITRE, sous le n°75 B 2 actuellement B 303-109-144.

Représentée par Monsieur DERIVERY Jean-Louis, Administrateur de Société, domicilié à BAS-du-FORT (GUADELOUPE) Président Directeur Général de ladite Société, suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 8 janvier 1976.

D'AUTRE PART

Lequel Monsieur Roger LORET, ès qualité, a requis Maître CAMENEN d'établir comme suit le règlement de copropriété s'appliquant au bien décrit ci-après, édifié sur le terrain suivant :

SZ

h

g

DESIGNATION DU TERRAIN

Sur la commune de GOSIER - Pointe de la Verdure (GUADELOUPE), un terrain initialement cadastré comme suit : Section CD - Numéro 308, Lieudit : MONTAUBAN, X d'une contenance de SIX ARES QUARANTE SEPT CENTIARES (6 a 47 ca).

Le terrain est borné :

- Au NORD, sur 37 m 50 par le terrain du tennis S.H.T.G.
- Au SUD, sur 5 m, puis 32 m 75 par une voie d'accès.
- A L'EST, sur 18 m 30 par le surplus S.H.T.G.
- A L'OUEST, sur 15 m par le terrain S.H.V.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain décrit ci-dessus est devenu propriété de la S.C.I. MONTAUBAN pour l'avoir acquis de la S.A. SOCIETE HOTELIERE ET TOURISTIQUE DE LA GUADELOUPE (S.H.T.G.) aux termes d'un acte reçu par Maître CAMENEN, Notaire, le 25 juillet 1978, publié et enregistré au Bureau des Hypothèques de Pointe-à-Pitre - vol. 1793 n° 15, moyennant un prix quittancé au contrat.

Vu permis de construire n° 76-26.958 a été accordé le 14 mars 1977.

CHAPITRE I

Article 1 DESCRIPTION DU BATIMENT

L'ensemble immobilier représente un seul bâtiment composé de deux niveaux :

- ✓ Niveaux 0 et 1 : 8 studios en duplex.
- ✓ Niveau 2 : 8 studios.

Les studios des niveaux 1 et 2 étant desservis à partir de deux escaliers par des coursives ; les chambres des duplex du niveau 0 sont accessibles par un escalier intérieur privé à chaque studio.

Le projet immobilier se trouve compris dans un plan d'ensemble de cette zone qui doit être construit tant par la SCI MONTAUBAN que par d'autres sociétés (constituée ou à constituer).

PLANS

Les plans de l'ensemble immobilier ont été établis par le Cabinet Gilbert CORBIN, architecte à POINTE-À-PITRE, savoir :

- ✓ plan de masse et de situation ;
- ✓ plans des étages courants, niveaux 0 - 1 - 2 ;
- ✓ plan de coupe ;
- ✓ plan de façade.

Article 2 SERVITUDES

- a) Une servitude générale de passage des chutes et canalisations d'eau, électricité, égout, etc.. est prévue pour l'ensemble de l'immeuble. Elle porte sur les parties privatives et communes. Elle concerne aussi celles déjà existantes lors de la construction.

SZ

u

- b) La S.C.I. MONTAUBAN se réserve le droit de passer avec l'E.D.F., les P.T.T. et la Compagnie des Eaux, des conventions qui porteront en particulier sur les équipements et le droit de passage des canalisations. Ces conventions devront être intégralement respectées par les copropriétaires.

Les frais d'installation et de remise en état des lieux restent à la charge du bénéficiaire des travaux.

- c) Monsieur Roger ès qualité de la S.C.I. MONTAUBAN réserve à toutes personnes physiques ou morales à ses droits, ou propriétaires de terrains aux droits de la S.H.T.G. et susceptibles de réaliser le reste du projet d'ensemble dont il est ci-dessus question ; un droit de vue et de prospect sur la construction à édifier par S.C.I. MONTAUBAN et faisant l'objet du présent règlement de copropriété, pour permettre la réalisation ultérieure de tout ensemble immobilier voisin ; elle accorde d'ores et déjà sur sa propriété, tout droit de branchement et passage de canalisations, à charge pour le bénéficiaire de procéder, sans tarder, à ses frais à toute mise en état nécessitée par ces travaux.
- d) La portion de terre sur laquelle est réalisé ce programme fait partie d'un ensemble destiné à recevoir des constructions pour lesquelles un permis de construire a été délivré par le Préfet de la Guadeloupe le 14 mars 1977, n° 76-26.958 arrêté Préfectoral n° SBT 77.097.
- e) La S.C.I. MONTAUBAN s'engage à poursuivre, en accord avec la S.H.T.G., ses ayants droit et ayants cause, et la S.H.V., l'exécution de ce programme, et souscrit dans ce but, dès à présent, aux engagements suivants :
1. Une route d'environ 3 mètres de largeur sur 190 mètres de longueur, dont l'assiette est parfaitement déterminée au croquis cadastral ci-annexé, a été créée par la S.H.V., sur son terrain :

Elle dépend pour partie de la CD n° 29 (propriété de la S.H.V. par acte publié vol. 7.42 n° 578) et pour partie de la CD n° 318 représentative, après travaux du Cadastre, de la portion acquise de la S.H.T.G. par l'acte du 20 janvier 1978, publié vol. 1763 n° 25. Elle part des parkings S H V au Nord-Ouest jusqu'à la limite (côté Est) entre terrains "S.H.V." et "S.H.T.G.".

Elle doit desservir des ensembles immobiliers en cour de réalisation par :

- ✓ la S.H.V., sur son terrain,
- ✓ la S.C.I. MONTAUBAN, sur son terrain (acquisition publiée vol. 1793 n° 15,
- ✓ d'autres éventuels à construire aux droits tant de la S.H.V., que de la S.H.T.G. (propriétaire de la CD n° 319 par acte publié vol. 1168 n° 5).

1. Sur cette route est constituée au profit desdits ensembles immobiliers, construits ou à construire, une servitude perpétuelle de passage à pied et par tout moyen normal de locomotion, à charge pour les bénéficiaires actuels (S.H.V. et S.C.I. MONTAUBAN) et tous autres qui le deviendraient par la suite, de supporter les frais d'entretien et de réfection proportionnellement à la surface de construction réalisée par chacun d'eux, mais sans charge aucune pour la S.H.T.G.

Si une continuation de la route ci-dessus (sens ouest/est) s'avérait nécessaire pour la réalisation des programmes immobiliers à vocation touristique compris, au permis de construire 76-26.958; arrêté préfectoral SBT 77-097, celle-ci serait construite, et son entretien et sa réfection assurés, à la charge exclusive des réalisateurs (sociétés ou autres) des ensembles immobiliers desservis par cette continuation de route.

2. Chaque ensemble immobilier comme celui de la SCI MONTAUBAN pourra se raccorder aux réseaux d'eau potable, d'eaux vannes ou usées, d'électricité ou de téléphone, en utilisant les conduits réalisés ou à réaliser sur la route ou la propriété de l'un d'eux. Les bénéficiaires supporteront, au prorata, les frais occasionnés par

SZ

W

H

l'augmentation des sections qu'entraînera la nécessité de prévoir ces raccordements. Les frais d'entretien et de réfection de la partie des conduits utilisés par les riverains, seront répartis entre eux, proportionnellement à la surface de construction réalisée par chacun d'eux.

3. La S.H.T.G. a réalisé sur son terrain un accès "piétons", allant de la route "Pompier" au rivage de la mer, ainsi qu'un escalier à l'Est du terrain SCI MONTAUBAN, accès qui demeurera sa propriété exclusive, mais pourra être utilisé tant par les propriétaires compris dans le présent programme que par ceux des programmes ultérieurs à réaliser par la S.H.T.G., ses ayants droit et ayants cause.

L'entretien de ces accès sera réparti entre les ensembles immobiliers propriétaires, au prorata de la surface construite par chacun.

4. La SOCIETE HOTELIERE DE LA VERDURE a construit des parkings dont l'utilisation appartient à l'ensemble des constructions, prévu au permis de construire n° 76-26.958, arrêté préfectoral n° SBT 77.097 susmentionné.

Les emplacements de ces parkings pourront être utilisés tant par les clients de l'hôtel CALLINAGO et CALLINAGO VILLAGE, que par les copropriétaires des immeubles construits ou à construire, mais uniquement dans le cadre des places disponibles, sans priorité d'aucune sorte.

L'entretien de ces parkings et de leur voie d'accès sera à la charge des bénéficiaires actuels et de ceux qui le deviendront régulièrement par la suite, et réparti au prorata de la surface construite sur chaque parcelle.

Mesure commune aux dispositions 1° à 4° inclusivement du § (e)

La répartition des frais d'entretien et charges afférents à (e), 1 à 4 inclusivement, se fera selon le tableau ci-annexé (tableau annexe I) ; ce tableau variera au fur et à mesure de la réalisation des programmes immobiliers ultérieurs, compris dans le programme d'ensemble approuvé par l'arrêté préfectoral sus-relaté.

CHAPITRE II

OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 3

Toutes les parties de l'ensemble immobilier ci-dessus désignées feront l'objet d'une copropriété indivise placée sous le régime de l'indivision forcée.

Le présent règlement établi conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents a pour objet d'organiser cette copropriété indivise et à cet effet :

1. de régler les modalités selon lesquelles s'exercera le droit de jouissance de chaque copropriétaire, dites parties privatives et celles qui serviront à l'usage collectif dites parties communes ;
2. d'établir les droits et obligations des copropriétaires ;
3. de fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'ensemble ;
4. de préciser comment seront faites les modifications au présent règlement de copropriété et comment seront réglés les litiges auxquels pourra donner lieu son application.

SZ

1
8

CHAPITRE III

DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 4

Les parties privatives sont celles, qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire :

Les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment :

- ✓ les carrelages, dalles et en général tous revêtements ;
- ✓ les plafonds, les sols (à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes);
- ✓ les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- ✓ les portes-fenêtres, les fermetures, les balcons particuliers, les portes palières;
- ✓ les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- ✓ les canalisations intérieures, les alimentations électriques ;
- ✓ les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et water-closets ;
- ✓ les installations de la cuisine, évier, etc. ;
- ✓ les placards et penderies.

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

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 5

Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent, notamment :

- ✓ la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, et ce compris le sol de la partie construite, des jardins et des voies ;
- ✓ les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non ;
- ✓ le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol ;
- ✓ la couverture des immeubles ;
- ✓ les conduits de ventilation (coffres et gaines), les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bain ;
- ✓ 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, de gaz, d'électricité (sauf les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci) ;
- ✓ les rampes d'accès, couloirs de circulation ;
- ✓ les coursives, les escaliers ;

SZ

h

6

- ✓ tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage.

La présente désignation est purement énonciative et non limitative.

CHAPITRE IV

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 6

Désignation des lots

L'ensemble immobilier fait l'objet de lots numérotés de 1 à 16 inclus.

La désignation de ces lots est indiquée sur un état descriptif ci-après.

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément aux dispositions de l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959 et par le décret n° 79-405 du 21 mai 1979.

SZ

h 7

PREMIERE PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I

USAGE DE L'IMMEUBLE

Article 7

Aux termes des articles 8 et 9 de la Loi du 10 juillet 1965, le règlement de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance, il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

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

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

SECTION I - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 8

Il est rappelé et précisé que ces locaux sont à usage touristique et précise que les logements pourront être occupés comme habitation principale.

1. Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme la chose lui appartenant en toute propriété, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des bâtiments. Il est expressément stipulé que chaque copropriétaire sera responsable à l'égard des autres, des conséquences de ses fautes et négligences ou de celles des personnes dont il répond à un titre quelconque.

2. Chacun des copropriétaires pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux mais, pour la bonne harmonie de la propriété, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de celle-ci. Les portes d'entrée, fenêtres, balcons, garde-corps des balcons devront conserver leurs formes et couleurs primitives.

Si les travaux quels qu'ils soient sont susceptibles de porter atteinte aux parties communes et/ou à l'aspect extérieur de l'immeuble, les copropriétaires concernés devront obligatoirement obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée ainsi réunie décidera, également, s'il convient de désigner ou non un architecte chargé de vérifier que les travaux sont exécutés conformément à ce qui a été autorisé par ladite assemblée.

Sz

U

8

Si un architecte est désigné par l'assemblée, ses honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

Ce dernier devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire, à la solidité du bâtiment et sera responsable de toutes les dégradations pouvant résulter desdits travaux. Les peintures extérieures seront décidées par l'Assemblée Générale annuelle.

3. La réunion de deux appartements contigus ou superposés en un seul appartement appartenant au même propriétaire est en principe autorisée ainsi que le rétablissement ultérieur des lieux dans leur état primitif, le tout sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée décidera également s'il convient de désigner ou non un architecte qui sera chargé de vérifier que les travaux sont exécutés conformément à ce qui a été autorisé par l'assemblée générale.

Si l'architecte est désigné par l'assemblée, ses honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Les copropriétaires disposeront de la faculté de diviser leurs lots, à condition toutefois que cette modification reste conforme à la destination de l'immeuble.

L'ouverture de nouvelles portes palières sont interdites.

⊗ 4. Les appartements dépendant de l'immeuble ne pourront être occupés que bourgeoisement et de façon honnête, par des personnes de bonne vie et mœurs, il ne pourra être exercé aucune activité commerciale ni y être installé un cours de musique, de chant, de danse, de déclamation ou de dactylographie. Aucune salle de conférence, aucun siège de parti politique ne pourra y être admis.

5. Il ne pourra être placé dans les appartements de coffres-forts ou autres objets lourds dont le poids excéderait la limite de charge déterminée par l'architecte de la copropriété afin de ne pas compromettre la solidité des planchers, ni lézarder les plafonds.

6. Il ne pourra être étendu de linge aux balcons, les vases de fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches, capables de conserver l'excédent d'eau de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les passants et les autres occupants de l'immeuble.

7. Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux visés ci-dessous même si lesdits travaux sont à effectuer dans leurs parties privatives, à savoir :

- Travaux rentrant dans le champ d'application de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

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

Toutefois, 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 paragraphes e, g, h, et i de l'article 25 et des articles 26-1 et 30.

52

1/2

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 paragraphes e, g, h et i de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

- Travaux décidés à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, travaux d'installation d'antenne collective et travaux urgents réalisés à l'initiative du syndic :

Les copropriétaires donneront accès à leurs parties privatives pour l'exécution des travaux précités.

8. Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit aucunement troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des gens de leur service. En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, ni entreprendre aucun travail avec ou sans machine qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à incommoder les voisins par des odeurs ou autrement.

La présence d'un animal familier ne sera admise que dans la mesure où ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

A défaut, les copropriétaires concernés seront personnellement responsables de tous les dommages qui pourraient se produire quelle que soit leur nature.

La détention d'un chien d'attaque est interdite.

Les animaux devront être tenus en laisse dans les parties communes.

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

9. Les modalités d'autorisation pour l'installation d'une antenne individuelle de télévision extérieure, sont soumises aux dispositions d'ordre public de la loi du 2 juillet 1966, modifiée par la loi du 29 décembre 1990 et de son décret d'application du 22 décembre 1967, modifié par le décret du 27 mars 1993.

Si l'assemblée générale des copropriétaires donne son accord à la majorité de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 pour l'installation d'une antenne individuelle de télévision extérieure, le copropriétaire demandeur sera personnellement responsable des dommages matériels causés aux parties communes et/ou aux parties privatives de l'immeuble quels qu'ils soient ainsi que des dommages immatériels causés à des occupants de l'immeuble ou à des tiers quels qu'ils soient.

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération et de telle manière qu'aucun bruit ne puisse être entendu en dehors des appartements où ils fonctionnent.

10. Les provisions encombrantes devront être faites avant dix heures du matin. Il ne devra jamais être introduit dans la propriété des matières dangereuses, insalubres ou malodorantes.

SZ

W 10

11. Les gaines de ventilation du type V.M.C. (Ventilation Mécanique Contrôlée) doivent obligatoirement être entretenues par la collectivité. A cette fin, et sous réserve que les conditions fixées par l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 soient respectées, les copropriétaires seront tenus de laisser le libre accès à ces installations.

12. Chacun des copropriétaires d'appartement pourra louer les locaux lui appartenant à des personnes de bonne vie et mœurs, qui devront occuper les lieux bourgeoisement. Pour tous les locaux les taux et locations devront imposer aux locataires, sous peine de résiliation de leur contrat, l'obligation de respecter les clauses du présent titre.

En toute hypothèse, le propriétaire restera personnellement garant et responsable de l'exécution de cette obligation.

13. Chacun des copropriétaires pourra aliéner comme bon lui semblera, les parties privées qu'il possède, et le droit de copropriété dans les parties communes qui y est attaché. Toutefois, avant la réalisation de la vente, le vendeur devra consigner, entre les mains du Syndic, une somme suffisante pour couvrir la quote-part mise à sa charge dans les dépenses communes, y compris les impôts. Tout futur propriétaire d'un lot devra en outre reconnaître avoir pris connaissance du règlement de copropriété et s'engager à en observer les clauses et stipulations.

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 ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision

judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

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

Aucun copropriétaire ne pourra s'immiscer dans le fonctionnement des appareils ou installations communes (V.M.C. - matériel de jardin et d'entretien) à moins d'avoir été expressément habilité à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette disposition ne concerne pas les mesures d'urgence prescrites par les panneaux ou affiches de sécurité. De même, aucun copropriétaire, n'est habilité à faire des observations ou à donner des instructions ou des ordres aux gardiens, concierges, employés de maison.

SECTION II - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 9

1. Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant pourra user librement des parties communes, sauf à respecter leur destination, et à ne pas faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

2. Toutes parties communes, notamment les passages entre escaliers et couloirs devront être libres en tout temps. En conséquence, il ne pourra jamais être déposé un objet quelconque dans les parties communes de la propriété. Il ne pourra être fait dans les escaliers, dans les passages, aucun travail de ménage, les tapis ne pourront être brossés ou secoués que jusqu'à dix heures du matin seulement.

SZ W M

3. Le Syndic ne pourra encourir de responsabilités au cas où un occupant jugerait à propos de laisser les clés de son appartement au concierge ou gardien, qui dès lors serait considéré comme son mandataire.

4. Il est formellement interdit d'utiliser les accès de l'immeuble pour le stationnement des voitures automobiles, des bicyclettes ou vélomoteurs.

5. Un droit de passage des chutes, canalisation, eau, gaz, électricité, téléphone, trappes d'accès etc. est prévu dans l'ensemble de l'immeuble.

Ce droit de passage porte sur les parties communes comme sur les parties privatives.

Article 10

Aux termes de l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965, 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.

CHAPITRE II

CHARGES

SECTION I - CHARGES GENERALES

Article 11

Les charges de copropriété peuvent être ou bien communes entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier, ou bien personnelles à chacun d'eux.

Article 12

Les charges communes à répartir entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier, au prorata des 1.000 millièmes généraux, comprendront notamment :

- a) les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les choses et parties communes, selon la définition qui en est donnée ci-dessus ;
- b) les frais d'entretien et de réparation des parties communes générales et les réparations des parties communes à la suite d'incident dont les causes ne pourraient être exactement déterminées. Les frais d'entretien, d'amélioration et d'embellissement des jardins et passages extérieurs ;
- c) Les honoraires du Syndic, les frais de bureau, de papeterie, l'acquisition du matériel de bureau, les frais de convocation et de tenue des Assemblées Générales, et toutes autres dépenses concernant l'administration générale du Syndicat créé comme il est dit ci-après ;
- d) les salaires, charges sociales et avantages en nature du personnel d'entretien qui sera choisi, congédié par le Syndic, lequel déterminera également ses attributions et les conditions d'exercice de son service. L'existence possible de concierges ou gardiens ne peut d'ailleurs entraîner aucune responsabilité du Syndicat en cas de vol ou d'accident, aucune obligation de surveillance n'étant formellement imposée à ces préposés ;
- e) les primes d'assurance contre tous risques généralement quelconques ;

S2

U AD

f) et plus généralement, toutes les dépenses engagées dans l'intérêt commun de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble ;

g) les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues à faire aux gros murs (sauf, cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements) à la toiture, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux câbles coaxiaux des antennes collectives, aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant);

h) les réparations nécessitées par les engorgements des conduits des cabinets d'aisance et leurs chutes lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée ;

A ce propos, il est précisé que les propriétaires occupants, situés au-dessus du point d'engorgement seront, sous réserve de l'obtention par le syndicat d'une décision de justice, responsables et solidairement tenus des frais de dégorgements des canalisations, des conduits, des cabinets d'aisance ou des descentes des eaux ménagères.

i) les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront les frais de peinture, de réparation des extérieurs de chaque appartement.

j) les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcon ou loggias.

k) les primes d'assurance énumérées au chapitre relatif aux assurances.

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction des bâtiments.

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

Article 13

La contribution de chacun des copropriétaires dans les charges communes visées aux articles ci-dessus est due, même en l'absence de toute occupation.

Article 14

1. Ceux des copropriétaires qui, par le fait de personnes, animaux ou choses dont ils répondent à un titre quelconque, ou même par simple négligence, viendraient à aggraver les charges communes supporteront, sous réserve de l'obtention par le syndicat d'une décision de justice, seuls les dépenses ainsi occasionnées.

2. Aucun des copropriétaires ne pourra se décharger de sa contribution dans les charges communes ou l'amoindrir, par l'abandon aux autres copropriétaires de ses droits de copropriété dans les choses communes, ou certaines d'entre elles.

3. En cas d'indivision conventionnelle de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis seront solidairement responsables entre eux, vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes audit lot.

Il y aura de même, solidarité et indivisibilité entre le nu propriétaire et l'usufruitier.

4. En aucun cas, le syndic ne sera tenu de faire d'avances pour le compte d'un copropriétaire défaillant. Cette avance sera provisoirement faite par les autres copropriétaires.

SZ

U 13

SECTION II - FRAIS D'EAU FROIDE

Article 15

Les charges d'eau froide seront réparties, soit :

- ✓ suivant les relevés de consommation des compteurs individuels que la première assemblée générale des copropriétaires aura éventuellement décidé de faire poser dans chaque appartement ;
- ✓ ou par tout autre procédé agréé par ladite Assemblée Générale.

SECTION III - PARTICIPATION DES COPROPRIETAIRES AU REGLEMENT DE L'ENSEMBLE DES CHARGES

Article 16

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et des éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

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

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

SECTION IV - REPRISE DES VESTIGES

Article 17

En cas de réparation ou de reconstruction, 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.

SECTION V - REGLEMENT- PROVISION -GARANTIE

Article 18

Dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire devra verser entre les mains du syndic une avance qui pourra être réajustée chaque année selon les dépenses engagées et les décisions de l'assemblée générale, et qui ne pourra excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel.

Le syndic aux termes de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, peut exiger le versement :

- 1°) De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;
- 2°) Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 3°) Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;
- 4°) Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travail adopté par l'assemblée générale ;

S2

W 14

Les sommes prévues à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, 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 syndic au copropriétaire défaillant.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds ainsi recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Le syndic procédera à tous encaissements, et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

- Avances et provisions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il pourra exiger le paiement de toutes avances et provisions, notamment les provisions égales au quart du budget voté, à moins que l'assemblée ne fixe 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.

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

Article 19

Le syndic peut exiger le versement de provisions spéciales éventuellement décidées par l'assemblée générale en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifié, 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.

Article 20

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 loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil.

L'année, au sens de l'article 2103-1° bis du Code Civil, s'entend de l'année civile comptée du 1er janvier au 31 décembre.

SZ

U 15

CHAPITRE III

MUTATIONS DE PROPRIETE - HYPOTHEQUES LOCATIONS - MODIFICATIONS DE LOTS

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Paragraphe I - Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

Article 21

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

Paragraphe II - Mutations entre vifs

Article 22

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

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

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

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

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence du notaire, 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 de mutation, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, une opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition, à peine de nullité, énoncera les montants et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant régulièrement fait opposition dans lesdits délais.

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

52

h

16

Paragraphe III - Notification des mutations

Article 23

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 ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

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

Article 24

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions de l'article 25 ci-dessous sont applicables.

Paragraphe A - Election de domicile

Article 25

Chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu dans le département d'outre mer de la situation de l'immeuble.

A défaut, les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 64 du décret du 17 mars 1967, sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic ou encore dans l'immeuble.

SECTION II - HYPOTHEQUES

Article 26

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent règlement.

Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L 121-13 du Code des Assurances.

SECTION III - LOCATIONS

Article 27

Le copropriétaire, lors de la location de son lot, devra donner connaissance aux locataires des articles 7 à 15 du présent règlement et les obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

Les copropriétaires bailleurs devront exiger de leurs locataires une attestation d'assurance des locaux loués.

Article 28

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

SECTION IV - MODIFICATION DES LOTS

Article 29

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, sous réserve de l'accord de l'Assemblée Générale statuant à la majorité requise. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'Article 12 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de ladite loi.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots, mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

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 pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si les lots réunis ne sont pas grevés lors de la publication de l'acte modificatif, de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

52

15

DEUXIEME PARTIE

ADMINISTRATION

CHAPITRE I

SYNDICAT

SECTION I - SYNDICAT - OBJET - MEMBRES FONCTIONNEMENT GENERAL -- DENOMINATION - DUREE -- SIEGE

Article 30

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires peut donner au syndicat la forme coopérative, par un vote à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et le cas échéant à la majorité de l'article 25-1 de cette même loi.

Article 31

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

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

Article 32

Il a pour dénomination " Syndicat des copropriétaires de la S.C.I. MONTAUBAN ".

Article 33

Son siège est à GOSIER.

52

4 15

Le délai de convocation pourra toutefois être réduit à huit jours et 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 inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

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

Article 37

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien copropriétaire ou au domicile par lui élu.

Paragraphe II - Tenue des Assemblées

Article 38

L'Assemblée Générale se réunit, soit au Cabinet du Syndic, soit dans tout autre lieu choisi par l'assemblée générale des copropriétaires pourvu que la réunion ait lieu au Gosier.

Article 39

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne sous réserve des dispositions de l'article 50, alinéa 1 du décret du 17 mars 1967 son président, et deux scrutateurs.

Est élu celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages.

L'élection du président et des scrutateurs est acquise par un vote distinct pour chacun d'entre eux à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

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

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

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

Article 40

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2 et alinéa 3), et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille de présence est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

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

S2

h 21

Le délai de convocation pourra toutefois être réduit à huit jours et 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 inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

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

Article 37

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien copropriétaire ou au domicile par lui élu.

Paragraphe II - Tenue des Assemblées

Article 38

L'Assemblée Générale se réunit, soit au Cabinet du Syndic, soit dans tout autre lieu choisi par l'assemblée générale des copropriétaires pourvu que la réunion ait lieu au Gosier.

Article 39

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne sous réserve des dispositions de l'article 50, alinéa 1 du décret du 17 mars 1967 son président, et deux scrutateurs.

Est élu celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages.

L'élection du président et des scrutateurs est acquise par un vote distinct pour chacun d'entre eux à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

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

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

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

Article 40

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2 et alinéa 3), et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille de présence est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

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

S2

h 21

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

Article 41

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, choisi ou non parmi les copropriétaires, habilité par une simple lettre. Toutefois, le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

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

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux Assemblées 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'entre eux ou du Syndic.

Article 42

La convocation contient l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notification ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-1 du décret du 17 mars 1967.

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

La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui prévoit que :

1/ Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale.

2/ L'assemblée 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.


Article 43

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote.

SZ



Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

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

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

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

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

Paragraphe III - Voix - Majorité

Article 44

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts des parties communes.

Article 45

Toutefois, lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles correspondants du présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter.

Chacun d'eux disposent d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

Article 46

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

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

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

Article 47

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

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

SZ

U 23

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

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

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 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 de la loi du 10 juillet 1965, 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 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

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

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

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

l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques ;

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

Décisions prises à la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, 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 du 10 juillet 1965.

SZ

24

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

a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

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

c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j et m de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c) ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires, présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Décisions prises à la majorité de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

Décisions prises à la majorité de l'article 26-2 de la loi du 10 juillet 1965

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Décisions prises à la majorité de l'article 26-3 de la loi du 10 juillet 1965

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Article 48

Les décisions des assemblées générales de copropriétaires régulièrement prises seront notifiées aux copropriétaires opposants ou défaillants au moyen d'une copie du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé avec accusé de réception dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

92

U 95

Le délai que font courir ces notifications a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

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.

Dans le cas prévu à l'article 23, alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

En outre, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de ladite société propriétaire de lots s'il n'a pas assisté à la réunion.

CHAPITRE II

SYNDIC

SECTION I - NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

Article 49

Le Syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires ; il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Il est rééligible.

Article 50

L'Assemblée Générale fixe la durée de ses fonctions. Cette durée ne peut être supérieure à trois ans mais est renouvelable.

Article 51

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions il devrait en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

Article 52

A défaut de nomination par l'assemblée générale, le président du tribunal de grande instance désigne à titre provisoire le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires dans les conditions prévues par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas, autres que l'absence de nomination du syndic par l'assemblée convoquée à cet effet, lorsque le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 du décret du 17 mars 1967 relatif aux modalités de convocation de l'assemblée générale, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic.

Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Article 53

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic.

52

U 20

Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 54

Le Syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale.
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.
- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice.

Il pourra faire procéder immédiatement et sans référer à l'Assemblée Générale à tous travaux de réparation et d'entretien du montant défini par l'assemblée générale et sous contrôle du conseil syndical.

Le syndic assure l'administration courante de l'immeuble, sa conservation, sa garde et son entretien.

En cas d'urgence, le syndic doit également, de sa propre initiative, faire procéder à l'exécution de tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Dans cette hypothèse, le syndic doit informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale.

Le syndic est dispensé de respecter les délais normaux de convocation de l'assemblée.

L'assemblée générale ainsi réunie devra se prononcer à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Si nécessaire, le syndic peut en vue de l'ouverture du chantier destiné à la réalisation des travaux urgents et de son premier approvisionnement, solliciter sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avis du conseil syndical si il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Lorsque le syndic n'a pas respecté le texte de l'article 37 du décret du 17 mars 1967, imposant la réunion d'une assemblée générale pour les travaux urgents, l'assemblée pourra valablement être convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967 qui prévoit que :

1/ La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ;

2/ La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. L'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours ;

3/ Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967 ;

52

24

4/ Lorsque l'assemblée est convoquée en application de l'article 8 du décret du 17 mars 1967, la convocation est notifiée au syndic.

L'assemblée se prononcera d'une part sur l'opportunité de continuer ou non les travaux et d'autre part sur le choix de l'entreprise.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement commun, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilés à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement commun.

Pour les travaux et les réparations dépassant le cadre des travaux de maintenance de l'immeuble, soit en raison de leur nature, soit en raison de leur coût, le syndic devra obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Il en sera ainsi notamment des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou des rénovations générales des éléments d'équipement.

L'assemblée générale déterminera à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou le cas échéant à la majorité de l'article 25-1 :

1/ Le montant des marchés et des contrats à partir desquels le syndic sera tenu de consulter le conseil syndical ;

2/ Le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendu obligatoire.

Les copropriétaires ne pourront pas s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit de sa propre initiative soit avec l'autorisation de l'assemblée.

Les copropriétaires devront laisser accéder à leurs parties privatives les entrepreneurs et leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Conformément aux dispositions relatives à la législation sur l'amiante, le syndic représentant le syndicat des copropriétaires est tenu de faire respecter les obligations suivantes :

I/ Repérage des matériaux

Doivent nécessairement faite l'objet d'un repérage, confié à un contrôleur technique, ou à un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle, les matériaux suivants :

1/ Flocage ;

2/ Calorifugeage et faux plafonds (décret n° 96-97 du 7 février 1996) ;

3/ Nouveaux matériaux dont la liste est définie dans le cadre de l'annexe du décret du 13 septembre 2001 (murs, cloisons, plafonds, gaines, dalles de sol, canalisations, clapets, portes coupe-feu...).

II/ Le dossier technique

Sz

4

Le dossier technique doit comporter:

1/ La localisation précise des matériaux et produits contenant de l'amiante ainsi que le cas échéant, leur signalisation, l'enregistrement de l'état de conservation de ces matériaux et produits ;

2/ L'enregistrement des travaux de retrait ou de confinement de ces matériaux et produits et des mesures conservatoires mises en œuvre ;

3/ Les consignes générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits notamment les procédures d'intervention y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets.

Le repérage étendu aux nouveaux matériaux et le dossier technique doivent être réalisés au 31 décembre 2005.

Par ailleurs, les dispositions de la loi du 8 juin 1999 et du décret du 3 juillet 2000 concernant la lutte contre les termites devront être mises en œuvre dès qu'un arrêté local d'application interviendra.

Enfin, en cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe.

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

D'une manière générale, il est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 Juillet 1965 et notamment par l'article 18 de cette loi.

Il agira dans les conditions qui sont définies par le décret du 17 Mars 1967.

Article 55 SUBSTITUTION

Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés (article 30 du décret du 17 mars 1967).

Article 56 DELEGATION DE POUVOIRS

Le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou le cas échéant à la majorité de l'article 25-1, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée (acte ou décision), visée à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider des dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

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

Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

SZ

99
u

Article 57 EMPECHEMENT - CARENCE

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 pourra être nommé par décision de justice.

Lorsque le syndicat est dépourvu de syndic, un administrateur provisoire pourra être désigné.

Dans l'hypothèse où la copropriété se trouverait en difficulté, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire et déterminer sa mission dont il est seul investi, le syndic étant immédiatement dessaisi de son mandat, sans indemnité.

L'administrateur provisoire doit rendre compte au président du tribunal de sa mission en déposant un rapport. Sur le rapport de l'administrateur provisoire, le président du tribunal, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15/100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la république.

Après le dépôt du rapport de l'administrateur, des copropriétaires représentant ensemble 15% au moins des voix du syndicat peuvent assigner devant le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé le syndic désigné en vue de voir prononcer la division du syndicat. La même procédure peut être mise en oeuvre par le procureur de la République si l'ordre public l'exige.

Le syndic désigné informe de la date d'audience les copropriétaires. Ceux-ci peuvent être entendus par le juge selon les dispositions du nouveau code de procédure civile.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée à cet effet, un syndic judiciaire peut être désigné par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance.

CHAPITRE III

CONSEIL SYNDICAL

SECTION I - NOMINATION - REVOCATION - DELIBERATIONS

Article 58

En vue d'assurer une liaison entre les copropriétaires et le Syndic il est constitué un Conseil Syndical composé de membres choisis obligatoirement parmi les copropriétaires.

Article 59

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée allant de un à trois ans par l'assemblée générale des copropriétaires qui peut également les révoquer.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres et à la majorité de ses membres.

Les fonctions de président ou de membre du conseil syndical ne sont pas rémunérées mais toutefois le président et les membres du conseil syndical peuvent être défrayés de leurs débours dûment justifiés.

Le conseil syndicat peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix.

Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

A défaut de fixation dans le présent règlement des règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, celles-ci seront fixées par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale peut modifier ces règles d'organisation et de fonctionnement à la même majorité.

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

SECTION II - ATTRIBUTION

Article 60

Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis au syndic.

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

Le conseil syndical 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.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 (pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété).

SZ

43

CHAPITRE IV

ASSURANCES

Article 61

Le Syndicat sera assuré contre :

1. L'incendie, la foudre, les explosions, les catastrophes naturelles, les dégâts causé par l'électricité, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, ou contre les locataires et occupant de ces locaux).
2. La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de constructions ou de réparations, etc.).

Article 62

Les polices seront signées par le Syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

Article 63

Les copropriétaires qui estimerait insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Article 64

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cette assurance devra être faite par une compagnie notoirement solvable.

Article 65

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic, à charge pour ce dernier d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions définies par l'assemblée générale.

Article 66

Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle sera finalement décidée par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

SZ

4

TROISIEME PARTIE

AMÉLIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION

Article 67

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

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

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

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, (travaux d'amélioration réalisés par un copropriétaire affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble), tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées.

Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

Sous réserve des dispositions de l'article 34 de la loi du 10 juillet 1965 (recours de copropriétaires considérant que l'amélioration présente un caractère somptuaire), la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités telles prévues ci-dessous, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

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

52  53

La décision prise par l'assemblée générale d'effectuer des travaux d'amélioration n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a saisi, dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision (article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965), le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

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

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

Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 (le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol, le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes, le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins), autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

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

Article 68 RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux Articles 37 à 40 de la loi du 10 juillet 1965.

SZ

lu

14

❖ LOT N°9

Un duplex composé au niveau 1 d'un séjour, d'une kitchenette, d'une salle de bains avec W.C. - et au niveau 0, accessible par un escalier intérieur d'une chambre avec salle d'eau, côté Ouest, portant le n°9 des plans avec :

les 78/1.000èmes des charges communes générales.

❖ LOT N°10

Un duplex composé au niveau 1 d'un séjour, d'une kitchenette, d'une salle de bains avec W.C. - et au niveau 0, accessible par un escalier intérieur d'une chambre avec salle d'eau, portant le n°10 des plans avec :

les 78/1.000èmes des charges communes générales.

❖ LOT N°11

Un duplex composé au niveau 1 d'un séjour, d'une kitchenette, d'une salle de bains avec W.C. et au niveau 0, accessible par un escalier intérieur d'une chambre avec salle d'eau portant le n°11 des plans avec :

les 78/1.000èmes des charges communes générales.

❖ LOT N°12

Un duplex composé au niveau 1 d'un séjour, d'une kitchenette, d'une salle de bains avec W.C., et au niveau 0, accessible par un escalier intérieur, d'une chambre avec salle d'eau, portant le n°12 des plans, avec :

les 78/1.000èmes des charges communes générales.

❖ LOT N°13

Un duplex composé au niveau 1 d'un séjour, d'une kitchenette, d'une salle de bains avec W.C., et au niveau 0, accessible par un escalier intérieur, d'une chambre avec salle d'eau, portant le n°13 des plans, avec :

les 78/1.000èmes des charges communes générales.

❖ LOT N°14

Un duplex composé au niveau 1 d'un séjour, d'une kitchenette, d'une salle de bains avec W.C., et au niveau 0, accessible par un escalier intérieur, d'une chambre avec salle d'eau, portant le n°14 des plans, avec :

les 78/1.000èmes des charges communes générales.

❖ LOT N°15

Un duplex composé au niveau 1 d'un séjour, d'une kitchenette, d'une salle de bains avec W.C., et au niveau 0, accessible par un escalier intérieur, d'une chambre avec salle d'eau, portant le n°15 des plans, avec :

les 78/1.000èmes des charges communes générales.

SZ

U

35

❖ LOT N° 16

Un duplex composé au niveau 1 d'un séjour, d'une kitchenette, d'une salle de bains avec W.C., et au niveau 0, accessible par un escalier intérieur, d'une chambre avec salle d'eau, côté Est, portant le n° 16 des plans, avec :

les 78/1.000èmes des charges communes générales.

Article 69 DISPOSITIONS FINALES - PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au bureau des hypothèques de POINTE A PITRE conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES AFFÉRENTES AUX SERVITUDES

	Désignation	Surface construite H.O.	%
Société Hôtelière de la Verdure "SHV"	B 1	698 m ²	104
Société Hôtelière de la Verdure "SHV"	B 3	925 m ²	136
Société Hôtelière de la Verdure "SHV"	B 4	925 m ²	136
Société Hôtelière de la Verdure "SHV"	B 5	1.047 m ²	154
Société Hôtelière de la Verdure "SHV"	B 6	787 m ²	115
Société Hôtelière de la Verdure "SHV"	B 7	787 m ²	115
Société Hôtelière de la Verdure "SHV"	B 9	698 m ²	104
S.C.I. Montauban	B 8	925 m ²	136
		6.792 m ²	1.000 / 1.000°

TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS

Lot n°	Niveau	Nature du lot	Charges communes générales en 1.000°
1	2	1 studio	47/1.000°
2	2	1 studio	47/1.000°
3	2	1 studio	47/1.000°
4	2	1 studio	47/1.000°
5	2	1 studio	47/1.000°
6	2	1 studio	47/1.000°
7	2	1 studio	47/1.000°
8	2	1 studio	47/1.000°
9	1 et 0	1 duplex	78/1.000°
10	1 et 0	1 duplex	78/1.000°

SZ W

36

11	1 et 0	1 duplex	78/1.000°
12	1 et 0	1 duplex	78/1.000°
13	1 et 0	1 duplex	78/1.000°
14	1 et 0	1 duplex	78/1.000°
15	1 et 0	1 duplex	78/1.000°
16	1 et 0	1 duplex	78/1.000°
TOTAL			1.000/1.000°

Article 70 MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Article 71 ELECTION DE DOMICILE

Chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu dans le département d'outre mer de la situation de l'immeuble.

A défaut, les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 64 du décret du 17 mars 1967, sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic ou encore dans l'immeuble.

MENTIONS FINALES

Les parties confèrent tous pouvoirs à tous clercs de l'étude du Notaire soussigné, à l'effet d'apporter au présent acte, tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

DONT ACTE établi sur *trente huit* pages.

Fait à Paris 15ème, 17, rue Pécelet et le notaire soussigné en a donné lecture aux parties et recueilli leur signature.

Ledit acte comprenant :

- *deux* ligne(s)
- *deux* renvoi(s)
- *deux* chiffre(s)
- *deux* barre(s)
- *un* mot(s) comme nul(s) »

SZ

SP

Pour expédition rédigée sur trente neuf pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original par le notaire soussigné.



REGLEMENT INTERIEUR

Les copropriétaires et les locataires sont soumis aux règles édictées par le règlement intérieur de la Résidence Montauban – Le Gosier.

Le règlement *intérieur* de copropriété est un document qui a pour objet de définir les règles de fonctionnement interne de la Copropriété (règles de bon voisinage). Il peut être utilisé dans le cas d'un litige. C'est donc un élément important de la vie en commun au sein de la copropriété.

Il se différencie du règlement de copropriété qui est lui déposé chez le notaire de la copropriété.

Ce document est à fournir aux propriétaires et locataires et à chaque fois qu'un lot de la copropriété est vendu.

I - OCCUPATION DES APPARTEMENTS :

1. Chaque occupant dispose des locaux dont il a la charge à condition de ne pas nuire au voisinage, à l'esthétique et à la solidité du bâtiment.
2. Les appartements sont destinés à l'occupation bourgeoise par des personnes de bonne vie et moeurs, sous réserve des dispositions du règlement intérieur. Aucune activité professionnelle ne peut être y être exercée.
3. Les copropriétaires et occupants veilleront, sous leur responsabilité, au strict respect des normes d'occupation des appartements.
4. Tout bruit ou tapage nocturne ou diurne, troublant la tranquillité des habitants, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieux dans l'intérieur des appartements, sont formellement interdits après 22 heures et avant 7 heures du matin. La discrétion doit être observée à l'occasion de réceptions/réunions.
5. Les ordures ménagères devront obligatoirement être contenues dans des sacs plastiques, lesquels devront être déposés dans les containers prévus à cet effet. Les cartons doivent être pliés. Les encombrants doivent être déposés en déchetterie.
6. **En rappel strict des règles de copropriété, sont interdits :**
 - Le percement des murs et poteaux de l'immeuble ainsi que les cordages pour pose de hamac
 - La pose d'antenne parabolique sans autorisation préalable du syndic
 - L'étendage apparent de linge autre que par séchoirs amovibles
 - La pose de stores, bannes ou fermetures non conformes au modèle retenu pour l'ensemble de l'immeuble
 - Tout matériel apparent notamment panneaux de recharge voltaïque

II - PARTIES COMMUNES :

Sont considérées comme parties communes : Les entrées, escaliers, paliers et coursives, locaux sous escalier et abords dont aire de retournement.

7. Chaque occupant est responsable de toutes dégradations faites aux parties communes qui proviennent de son fait ou des personnes / choses dont il a la garde. Veiller à maintenir la propreté des parties communes ainsi que des abords de la copropriété.

8. Il est interdit d'entreposer tout objet ou matériel quelconque même à titre provisoire, dans les parties communes. L'utilisation de ces parties communes, pour l'exécution de travaux personnels, est également interdite.

9. Aucune ordure ne devra être stockée sur les parties communes. Le dépôt de nourriture pour animaux est interdit.

10. EAU : L'accès au robinet dans le local est **exclusivement réservé à l'usage du nettoyage des coursives. L'utilisation personnelle n'est pas tolérée : Le nettoyage de voiture et d'effets personnels est strictement interdit.**

III - STATIONNEMENT / PARKING :

11. LA ZONE DE RETOURNEMENT DOIT RESTER LIBRE. Elle est INDISPENSABLE AU INTERVENTIONS D'URGENCE (pompiers, ambulances...)

Cette zone sert à faire demi-tour aux véhicules et n'est pas un parking.

(cf. rappel sur PV de toutes les Assemblées Générales. zone dépôt courses, bagages uniquement).

Le syndic se réserve le droit de faire procéder à l'enlèvement - et sans autre forme d'avis - aux frais de l'occupant de tout véhicule qui ne respecterait pas ce règlement intérieur.

12. Actuellement, aucun stationnement personnel/privé n'est affecté à qui que ce soit, il est toléré en contrebas de la résidence dans la mesure où l'ex hôtel Callinago est en travaux.

Il convient en outre de faciliter autant que possible l'accessibilité aux personnes handicapées, à mobilité réduite.

L'accès à l'escalier côté ouest (aire cimentée) et l'espace vert contigu à ce chemin doivent être libres en permanence. Aucun stationnement de véhicule ne peut y être toléré a fortiori pour d'éventuelles réparations. Ces passages piétons font partie des zones d'évacuation d'urgence (tremblement de terre/incendie...).

13. La circulation temporaire de véhicules autre que léger - notamment camionnette pour des besoins de transports / déménagements / travaux doit faire l'objet d'un signalement préalable. Quoiqu'il en soit, l'occupant assume la pleine et entière responsabilité de tout dommage ou dégât pouvant résulter de cette opération.

IV - ANIMAUX DOMESTIQUES :

14. Les animaux domestiques sont tolérés à condition qu'ils NE CREENT AUCUNE GENE au voisinage par leurs bruits, divagation ou manque de propreté (les déjections doivent être ramassées par leur propriétaire). Les animaux doivent obligatoirement être tenus en laisse dans les parties communes. Les salissures éventuellement occasionnées par ceux-ci, devront être impérativement nettoyées sans délai par leur propriétaire.

15. Les animaux ne doivent pas circuler en liberté dans les espaces communs. En particulier, entre 22h et 7h du matin, Les chiens doivent être tenus en laisse par leur propriétaire afin d'éviter de faire aboyer les chiens du gardien.

V - SECURITE :

16. il est rappelé de ne pas donner accès à la Résidence à toute personne non identifiée. Chacun doit veiller à la fermeture effective du portail d'accès.

CLAUDE D'AGGRAVATION DES CHARGES : Les copropriétaires qui aggravent par leur fait, celui des locataires, visiteurs ou gens à leur service, les charges communes (détérioration, dégâts, coûts pour faire respecter le règlement de copropriété) auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

EN CAS DE LOCATION : *le règlement intérieur doit obligatoirement être donné au locataire et annexé au bail de location. Le syndicat des copropriétaires, le syndic décline toute responsabilité pour les accidents qui pourraient survenir aux occupants de l'immeuble ou à toute autre personne étrangère du fait de l'inobservation du présent règlement.*

Cet immeuble est géré par IMMO 971, Syndic de l'immeuble (0590 21 70 14) - Mme Migadel Charlotte.

Aucune tolérance ne peut devenir un droit acquis