DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 1 : DESIGNATION

Le présent Etat descriptif de division et règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier dénommé « LES JARDINS DU LAC » à usage d'habitation en cours d'édification sur un terrain sis à Créteil (Val-de-Marne), à l'intérieur de la ZAC DE LA POINTE DU LAC, Avenue Magellan, sans n°, où il constitue le lot 11 de la ZAC. DE LA POINTE DU LAC, cadastré, savoir :

-section BM numéros 58 lieudit « Avenue Magellan » pour 10.602 m² ;

Le terrain tient :

- par devant : à l'avenue Magellan,
- d'un côté à gauche : à la commune de Valenton,
- de l'autre côté à droite : à la propriété cadastrée section BM n° 59,
- et au fond, de gauche à droite :
 - à la propriété cadastrée section BM n° 61,
 - à la propriété cadastrée section BM n° 3.

Les limites avec les immeubles riverains ont fait l'objet d'un bornage contradictoire au sens de l'article 73 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 de par le lot de ZAC dont le terrain est issu. Le plan de bornage a été annexé à l'acte d'acquisition reçu par l'Office Notarial en entête des présentes en date du 18 février 2008.

Article 2 : DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Cet immeuble sera composé de cinq bâtiments A, B, C, D et E à usage d'habitation, à édifier sur un bâtiment infrastructure S à usage de boxes, parkings et de locaux communs, le reste de la propriété aménagé en allées de circulation extérieure pour piétons et véhicules, en terrasses et en jardins, sur les dalles formant les plafonds du sous sol du bâtiment S en dehors de l'élévation des bâtiments A, B, C, D et E et sur terres pleins.

- le bâtiment A, à édifier à l'avant à gauche de la propriété, en retrait de l'avenue Magellan, élevé sur le bâtiment infrastructure S d'un rez-de-chaussée et de trois étages, toiture terrasse au dessus ; il sera desservi du rez-de-chaussée au 3ème étage par les cages d'escalier 1 et 2 et par les ascenseurs 1 et 2.

- le bâtiment B, à édifier à l'avant à droite de la propriété, en retrait de l'avenue Magellan, élevé sur le bâtiment infrastructure S d'un rez-de-chaussée et de trois étages, toiture terrasse au dessus ; il sera desservi du rez-de-chaussée au 3ème étage par les cages d'escalier 3 et 4 et par les ascenseurs 3 et 4.

- le bâtiment C, à édifier au milieu à droite de la propriété, à l'arrière du précédent, élevé sur le bâtiment infrastructure S d'un rez-de-chaussée et de trois étages, toiture terrasse au dessus ; il sera desservi du rez-de-chaussée au 3ème étage par les cages d'escalier 5 et 6 et par les ascenseurs 5 et 6.

- le bâtiment D, à édifier au fond de la propriété, à la suite du précédent, élevé sur le bâtiment infrastructure S d'un rez-de-chaussée et de trois étages, toiture terrasse au dessus ; il sera desservi du rez-de-chaussée au 3ème étage par les cages d'escalier 7 et 8 et par les ascenseurs 7 et 8.

- le bâtiment E, à édifier au milieu à gauche de la propriété, à l'arrière du bâtiment A, élevé sur le bâtiment infrastructure S d'un rez-de-chaussée et de trois étages, toiture terrasse au dessus ; il sera desservi du rez-de-chaussée au 3ème étage par les cages d'escalier 9, 10 et 11 et par les ascenseurs 9, 10 et 11.

- le bâtiment infrastructure S, supportant les bâtiments A, B, C, D et E et composé d'un sous sol ; il sera desservi par les cages d'escalier S1 à S11, par les ascenseurs 1 à 11 et par des rampes pour véhicules automobiles.

Article 3 – DESCRIPTION DES BATIMENTS :

• Le bâtiment A comprendra :

- au rez-de-chaussée :

- un studio,
- deux appartements de trois pièces avec chacun deux terrasses et un jardin,
- un appartement de quatre pièces avec une terrasse et un jardin,
- le porche, le sas et le hall d'entrée 1,
- le porche, le sas et le hall d'entrée 2,
- les cages d'escalier 1, 2, S1 et S2,
- les cages d'ascenseur 1 et 2,
- les rampes d'accès au sous sol du bâtiment S pour véhicules automobiles,

- du 1er au 3ème étage, à chaque niveau :

- un studio avec un balcon,
- un appartement de deux pièces avec un balcon,
- deux appartements de trois pièces avec chacun deux balcons,
- deux appartements de quatre pièces dont un avec un balcon et un avec deux balcons,

- les dégagements de l'étage,
- les cages d'escalier 1 et 2,
- les cages d'ascenseur 1 et 2,
- au dessus : toiture terrasse non accessible,

- Le bâtiment B comprendra :

- au rez-de-chaussée :
 - deux studios avec chacun une terrasse et un jardin,
 - un appartement de trois pièces avec une terrasse et un jardin,
 - deux appartements de quatre pièces dont un avec une terrasse et un jardin et un avec deux terrasses et deux jardins,
 - un appartement de cinq pièces avec une terrasse et un jardin,
 - le porche, le sas et le hall d'entrée 3,
 - le porche, le sas et le hall d'entrée 4,
 - les cages d'escalier 3, 4, S3 et S4,
 - les cages d'ascenseur 3 et 4,
- du 1er au 3ème étage, à chaque niveau :
 - deux appartements de deux pièces avec chacun un balcon,
 - un appartement de trois pièces avec un balcon,
 - deux appartements de quatre pièces avec chacun un balcon,
 - un appartement de cinq pièces avec un balcon,
 - les dégagements de l'étage,
 - les cages d'escalier 3 et 4,
 - les cages d'ascenseur 3 et 4,
- au dessus : toiture terrasse non accessible,

- Le bâtiment C comprendra :

- au rez-de-chaussée :
 - quatre appartements de deux pièces avec chacun une terrasse et un jardin,
 - un appartement de quatre pièces avec une terrasse et un jardin,
 - un appartement de cinq pièces avec une terrasse et un jardin,
 - le porche, le sas et le hall d'entrée 5,
 - le porche, le sas et le hall d'entrée 6,
 - les cages d'escalier 5, 6, S5 et S6,
 - les cages d'ascenseur 5 et 6,
- du 1er au 3ème étage, à chaque niveau :
 - deux appartements de deux pièces avec chacun un balcon,
 - deux appartements de trois pièces avec chacun un balcon,
 - un appartement de quatre pièces avec deux balcons,
 - un appartement de cinq pièces avec deux balcons,
 - les dégagements de l'étage,
 - les cages d'escalier 5 et 6,
 - les cages d'ascenseur 5 et 6,
- au dessus : toiture terrasse non accessible,

- Le bâtiment D comprendra :

- au rez-de-chaussée :
 - deux appartements de deux pièces avec chacun une terrasse et un jardin,
 - deux appartements de trois pièces avec chacun une loggia, une terrasse et un jardin,
 - un appartement de cinq pièces avec une terrasse et un jardin,
 - le porche, le sas et le hall d'entrée 7,
 - le porche, le sas et le hall d'entrée 8,
 - les cages d'escalier 7, 8, S7 et S8,
 - les cages d'ascenseur 7 et 8,
- du 1er au 3ème étage, à chaque niveau :
 - un studio avec un balcon,
 - un appartement de deux pièces avec un balcon,
 - deux appartements de trois pièces avec chacun une loggia et un balcon,
 - deux appartements de quatre pièces avec chacun un balcon,
 - les dégagements de l'étage,

- les cages d'escalier 7 et 8,
- les cages d'ascenseur 7 et 8,
- au dessus : toiture terrasse non accessible,

• Le bâtiment E comprendra :

- au rez-de-chaussée :
 - deux studios avec chacun une terrasse et un jardin,
 - deux appartements de deux pièces avec chacun une terrasse et un jardin,
 - quatre appartements de quatre pièces dont trois avec chacun une terrasse et un jardin et un avec deux terrasses et deux jardins,
 - le porche, le sas et le hall d'entrée 9,
 - le porche, le sas et le hall d'entrée 10,
 - le porche, le sas et le hall d'entrée 11,
 - les cages d'escalier 9, 10, 11, S9, S10 et S11,
 - les cages d'ascenseur 9, 10 et 11,
- du 1er au 3ème étage, à chaque niveau :
 - trois appartements de deux pièces avec chacun un balcon,
 - trois appartements de trois pièces avec chacun un balcon,
 - trois appartements de quatre pièces avec chacun un balcon,
 - les dégagements de l'étage,
 - les cages d'escalier 9, 10 et 11,
 - les cages d'ascenseur 9, 10 et 11,
- au dessus : toiture terrasse non accessible,

• Le bâtiment S comprendra :

- au sous sol :
 - vingt et un parkings dont quatre doubles,
 - cent trente deux boxes dont dix doubles,
 - les aires de circulation et de manœuvres pour véhicules automobiles,
 - les rampes d'accès pour véhicules automobiles vers la rue,
- côté cage S1 :
 - la cage de l'ascenseur 1 avec son dégagement,
 - la cage de l'escalier S1,
 - un local vélos,
 - un local disponible,
 - un sas d'accès à la zone de stationnement,
 - un local poubelles,
- côté cage S2 :
 - la cage de l'ascenseur 2 avec son dégagement,
 - la cage de l'escalier S2,
 - un sas d'accès à la zone de stationnement,
 - un local disponible,
- côté cage S3 :
 - la cage de l'ascenseur 3 avec son dégagement,
 - la cage de l'escalier S3,
 - un local disponible,
 - deux sas d'accès à la zone de stationnement,
 - le local chauffage,
- côté cage S4 :
 - la cage de l'ascenseur 4 avec son dégagement,
 - la cage de l'escalier S4,
 - le local eau,
 - trois locaux disponibles,
 - un local poubelles,
 - un sas d'accès à la zone de stationnement,
 - un sas d'accès au local poubelles,
 - un local vélos,
- côté cage S5 :
 - la cage de l'ascenseur 5 avec son dégagement,
 - la cage de l'escalier S5,
 - un sas d'accès à la zone de stationnement,
 - un local poubelles,
- côté cage S6 :
 - la cage de l'ascenseur 6 avec son dégagement,

- la cage de l'escalier S6,
 - un sas d'accès à la zone de stationnement,
 - un local poubelles,
- côté cage S7 :
- la cage de l'ascenseur 7 avec son dégagement,
 - la cage de l'escalier S7,
 - un sas d'accès à la zone de stationnement,
 - un local poubelles,

- côté cage S8 :
- la cage de l'ascenseur 8 avec son dégagement,
 - la cage de l'escalier S8,
 - un local disponible,
 - un sas d'accès à la zone de stationnement,
 - un local poubelles,
 - le local encombrants,
 - un local vélos,

- côté cage S9 :
- la cage de l'ascenseur 9 avec son dégagement,
 - la cage de l'escalier S9,
 - un sas d'accès à la zone de stationnement,
 - un local poubelles,
 - un local vélos,

- côté cage S10 :
- la cage de l'ascenseur 10 avec son dégagement,
 - la cage de l'escalier S10,
 - un sas d'accès à la zone de stationnement,
 - un local poubelles,

- côté cage S11 :
- la cage de l'ascenseur 11 avec son dégagement,
 - la cage de l'escalier S11,
 - un sas d'accès à la zone de stationnement,
 - un local poubelles,
 - un local vélos,

Aires de circulations piétons et véhicules, espaces verts communs et privatifs.

PLANS

La division et la description de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ci-dessus désigné, résulte d'une série de plans annexés aux présentes établis le 09 Janvier 2008 par la SCP Henri SALCH, Géomètre Expert, 8 Rue Bourdignon 94100 SAINT MAUR d'après les plans D.C.E dressés Cabinet Jacques LAURENCE, Architecte D.P.L.G 18 Avenue Emile Zola 94100 SAINT MAUR savoir :

- Un plan de masse

Bâtiment A

- Un plan du rez-de-chaussée
- Un plan du premier étage
- Un plan du deuxième étage
- Un plan du troisième étage

Bâtiment B

- Un plan du rez-de-chaussée
- Un plan du premier étage
- Un plan du deuxième étage
- Un plan du troisième étage

Bâtiment C

- Un plan du rez-de-chaussée
- Un plan du premier étage
- Un plan du deuxième étage
- Un plan du troisième étage

Bâtiment D

- Un plan du rez-de-chaussée
- Un plan du premier étage
- Un plan du deuxième étage
- Un plan du troisième étage

Bâtiment E

- Un plan du rez-de-chaussée
- Un plan du premier étage
- Un plan du deuxième étage
- Un plan du troisième étage

Bâtiment S

- Un plan du sous sol

PREMIERE PARTIE

OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES"

CHAPITRE PREMIER

OBJET DU REGLEMENT

Article 4

Le présent règlement de copropriété s'applique à l'ensemble immobilier ci-dessus désigné sous l'article 1.

Il a pour objet :

1°) De déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites "parties privatives" et celles qui serviront à l'usage collectif, dites "parties communes générales".

2°) D'établir l'état descriptif de division concernant l'immeuble.

3°) De fixer les droits et obligations des copropriétaires.

4°) D'organiser l'administration de l'immeuble.

5°) D'établir l'origine de propriété du terrain constituant l'emprise foncière de l'immeuble en cause, et de rappeler les servitudes existantes, le cas échéant et tout document administratif le concernant.

6°) De fixer la répartition des charges afférentes à la gestion de l'immeuble.

CHAPITRE DEUXIEME

DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES"

Article 5 : DÉFINITIONS

1) Définition des parties privatives :

Les "parties privatives" sont celles qui seront affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et comprennent en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux privatifs.

Il en est ainsi de tous les éléments d'équipement à usage privatif inclus à l'intérieur desdits locaux tels que notamment à titre énonciatif et non limitatif :

- les carrelages, dallages, parquets, moquettes et, en général, tous revêtements de sol

- les plafonds ou les faux plafonds (à l'exception du gros œuvre visé ci-dessus)

- les cloisons intérieures avec leurs portes (sous réserve des cloisons mitoyennes visées ci-après)

- les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, s'il y a lieu, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs

- les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient, les peintures, papiers peints et revêtements muraux

- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif, (pour autant qu'ils ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds ou planchers constituant des parties communes, auquel cas ils constitueraient eux-mêmes des parties communes),

- les installations sanitaires des salles d'eau, des salles de bains, et des water-closets, etc.

- les installations de cuisines (évier, meubles de cuisine et appareils ménagers, etc.)

- les installations particulières de chauffage et d'eau chaude ou de ventilation affectées à l'usage exclusif de chaque local privatif ou ensemble de locaux privatifs compris dans un même lot

- les éléments d'équipement de toute nature, installations électriques, téléphoniques, etc., lorsqu'ils ne servent qu'au seul propriétaire des locaux où ils sont installés

- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc.), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, peintures, boiseries, etc.)

Les séparations entre les "parties privatives" quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, seront mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les éléments de fermeture des "parties privatives" seront privatives, ceci concerne notamment les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, les lanterneaux, les persiennes, les volets, les stores et les rideaux roulants.

Les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé sont assimilés à des parties communes. Cela concerne notamment les loggias, les balcons, les terrasses et les jardins privatifs.

2) Définition des parties communes :

a) Parties communes générales :

Les "parties communes générales" sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires déterminé.

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des allées de circulation extérieure pour piétons et véhicules automobiles, des terrasses et des jardins même lorsque ceux ci sont à usage exclusif,

- les fondations et le gros oeuvre du bâtiment S en ce y compris le gros oeuvre des rampes d'accès pour véhicules automobiles,

- les cages d'escalier S1 à S11,

- les aires de circulation et de manœuvre et les rampes d'accès pour véhicules automobiles,

- les dalles formant à la fois le support d'allées de circulation extérieure pour piétons et véhicules automobiles, de terrasses et de jardins, et les plafonds du sous sol du bâtiment S en dehors de l'élévation des bâtiments A, B, C, D et E,

- les installations de ventilation du bâtiment S,

- les canalisations des réseaux divers communs à l'ensemble des copropriétaires,

- les locaux avec leurs accès, à l'usage des services communs à l'ensemble des copropriétaires, comprenant notamment les locaux poubelles, le local encombrants, le local eau, les locaux vélos et les locaux communs au sous sol du bâtiment S,

- les allées de circulation extérieure pour piétons et véhicules automobiles,

- les espaces verts communs,

- tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et les portes avec leur système d'ouverture et de sécurité,

- l'antenne collective de réception d'ondes hertziennes si elle existe,

- les clôtures,

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Sont accessoires aux parties communes générales :

- le droit de mitoyenneté afférente aux parties communes

- le droit de surélever le bâtiment ou d'en affouiller le sol

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les espaces constituant des parties communes

- le droit d'affouiller lesdits espaces.

Le tout sous réserve des autorisations administratives en vigueur.

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

b) Parties communes spéciales :

Les "parties communes spéciales" sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif d'un groupe de copropriétaires.

• Parties communes spéciales à chaque bâtiment A, B, C, D et E :

Elles comprennent notamment pour chaque bâtiment :

- les gros murs, les murs pignons et les murs de façade,

- les planchers, à l'exclusion du revêtement de sol à l'intérieur des lots,

- les toitures terrasses, les terrasses, les loggias et les balcons, à l'exclusion du revêtement de sol lorsqu'ils sont à usage exclusif,
- les souches des cheminées et les gaines de ventilation,
- les ornements des façades, balcons, terrasses et jardinières, y compris les garde-corps, balustrades et barres d'appui, à l'exclusion du revêtement de sol lorsqu'ils sont à usage exclusif.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

• Parties communes spéciales à chaque cage d'escalier et hall de 1 à 11 :

Elles comprennent notamment pour chaque cage :

- les canalisations des réseaux divers, sauf les canalisations à l'intérieur des lots à l'usage exclusif d'un copropriétaire,
- le gros œuvre de la cage d'escalier desservant les étages,
- le porche, le sas et le hall d'entrée de la cage et les paliers et dégagements à chaque niveau,
- tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les portes avec leur système d'ouverture et de sécurité.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

DEUXIEME PARTIE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

supprimé

TROISIÈME PARTIE

TITRE I
DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE PREMIER

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 6

L'immeuble est destiné à l'usage principal d'habitation.

Les appartements ne pourront être qu'occupés bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale ou à usage professionnel.

Seront seules autorisées les professions libérales et activités professionnelles compatibles avec le standing de l'ensemble immobilier et qui ne porteront pas atteinte à la jouissance paisible des lieux pour les copropriétaires ; en cas de difficulté d'interprétation, à compter de l'achèvement des constructions, la décision sera prise par le Syndic. Avant l'achèvement des constructions, cette décision sera prise par le REQUERANT.

Les sièges de Sociétés ou les domiciliations pour le Registre du Commerce et des Sociétés pourront être établis dans les appartements à condition que ces Sociétés n'y emploient pas un personnel dont le nombre serait incompatible avec la destination de l'immeuble et sous réserve des autorisations administratives nécessaires à demander directement par le copropriétaire intéressé.

CHAPITRE DEUXIEME
USAGES DES « PARTIES PRIVATIVES »

Article 7

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance de leurs parties privatives n'en soient pas altérées, de manière durable, les copropriétaires ne peuvent s'opposer à l'exécution même à l'intérieur de celles-ci, des travaux visés à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dès lors que le Syndicat les réalise dans les conditions et moyennant les éventuelles indemnités prévues par cet article.

a) Occupation

Habitation

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, dans les conditions précisées à l'article 6 ci-dessus.

Seront seules autorisées les professions libérales et activités professionnelles compatibles avec le standing de l'ensemble immobilier et qui ne porteront pas atteinte à la jouissance paisible des lieux pour les copropriétaires, le tout sous réserve de l'obtention, par le copropriétaire intéressé, des autorisations administratives nécessaires.

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

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

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Les animaux domestiques non bruyants seront tolérés à condition de ne pas causer de troubles de jouissance aux autres copropriétaires. Toutes dégradations du fait de ces animaux seront à la charge des propriétaires de ceux-ci.

Toutes modifications d'affectation par rapport à celle prévue au permis de construire, même si elle est autorisée par le présent règlement, n'est possible que sous réserve expresse de l'obtention par les intéressés et à leurs frais des autorisations administratives nécessaires.

Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement pour voitures automobiles ne pourront qu'être utilisés pour garer les voitures automobiles ou, éventuellement, les bateaux et les planches à voile, dans la mesure où cette occupation sera strictement limitée à l'emprise de l'emplacement considéré.

Les véhicules devront être correctement placés sur leurs emplacements respectifs, afin de ne pas gêner l'ouverture de la portière de la voiture voisine.

Par sécurité, les usagers ayant une voiture dont le moteur présente des fuites de matières inflammables (telles qu'essence, huile, graisses) devront sabler leur emplacement et procéder au nettoyage.

En aucun cas, un emplacement pour voiture automobile ne pourra être utilisé à titre de débarras.

Il est expressément interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de stationnement.

Enfin, la transformation d'un ou plusieurs emplacements pour voitures en atelier de réparations est interdite.

b) Bruits

L'usage des appareils de radio, téléviseur, chaînes à haute fidélité, magnétophone, électrophone, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

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

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

c) Utilisation des fenêtres, balcons, loggias, terrasses, terrasses-jardinières ou jardins à usage privés

Il ne pourra être étendu de linge sur le bord des fenêtres, balcons, loggias, terrasses, terrasses-jardinières, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres, balcons, loggias, terrasses, terrasses-jardinières et notamment toute antenne parabolique de réception radio-électrique, sauf motif sérieux et légitime. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Les balcons, loggias, terrasses, terrasses-jardinières et jardinières devront être maintenus en parfait état d'entretien, notamment les exutoires devront être débarrassés régulièrement de toutes matières susceptibles d'empêcher l'écoulement de l'eau.

Précision étant ici faite que tout ouvrage, tel que jardinière en béton, sera interdit ou soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires. Tout objet ou ouvrage devra, en tout état de cause, être compatible avec la surcharge admissible des fenêtres, balcons, terrasses et dalles.

Les copropriétaires ayant la jouissance d'un balcon, d'une terrasse ou terrasses-jardinières situés au-dessous d'exutoires d'eau, de balcons ou terrasses supérieurs devront supporter les conséquences de cette situation.

En cas de présence d'un complexe d'étanchéité, il sera veillé à ne pas le percer ou l'endommager. A défaut, sa réfection sera présumée à la charge du copropriétaire concerné.

En conséquence, le propriétaire ayant la jouissance privative d'un jardin aménagé sur dalle-toiture du sous-sol devra prendre toute précaution lors de l'entretien de son jardin afin de ne pas endommager l'étanchéité de cette dalle.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des balcons, loggias, terrasses et terrasses-jardinières seront personnellement responsables de tous dommages tels que fissures, fuites, etc. provenant de leur fait ou des aménagements, plantations et installations qu'ils auraient effectués.

Les éléments constituant la limite séparative entre deux jardins privés seront communs, sur la longueur concernée, entre les deux lots incluant ces jardins.

Les copropriétaires bénéficiant de la jouissance exclusive de jardins devront, à leurs frais exclusifs, et chacun pour le ou les jardin(s) les concernant (sous réserve de ce qui est dit ci-après) :

- le ou les entretenir en parfait état et notamment procéder à la tonte régulière de la pelouse et à la taille régulière, au moins deux fois l'an, des haies existantes entre jardins privés ou entre ceux-ci et les

parties communes, de telle sorte que ce ou ces jardins s'harmonise(nt) avec l'aspect général des espaces verts communs. En cas d'absence prolongée, ils devront prendre toutes les dispositions à l'effet qu'il soit procédé à un entretien périodique,

- entretenir en parfait état les éléments de clôture ou murets, haies végétales et autres et pourvoir à leurs éventuels remplacements. Les clôtures mitoyennes à deux jardins (haies, vives, grillages ou murets) seront entretenues à frais communs par les copropriétaires concernés

- se conformer à toutes règles de police quant à l'usage de tous appareils de tonte, tels que motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins,

- laisser le libre accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire tous travaux concernant l'immeuble ou les canalisations existantes s'il y a lieu.

Le tout, notamment, de manière à ne pas faire obstacle à la délivrance du certificat de conformité.

Les jardins privatifs sont des jardins d'agrément dont la jouissance exclusive est attachée aux lots considérés : ils ne pourront être utilisés que comme jardins d'agrément, à l'exclusion de tout autre usage.

Aussi, l'aménagement de jardins potagers, de même que l'entreposage de matériaux, outillage et matériel pouvant nuire à l'harmonie de l'immeuble ou qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur, sont rigoureusement interdits (à l'exception du seul mobilier de jardin maintenu en parfait état d'entretien et de propreté nécessaire à l'usage desdits jardins privatifs).

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles. L'édification de tout abri, cabanon, construction ou autre ouvrage est interdite.

Par ailleurs, sauf ceux qui existeraient le cas échéant à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, s'il en existe, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise.

En conséquence, il sera interdit de faire des plantations de hautes tiges à racines profondes ou de poser des éléments fixes à ancrage profond etc., En règle générale ce jardin devra respecter l'essence des plantations d'origine. Toute plantation ultérieure devra recevoir l'autorisation du syndic. De même la pose éventuelle de tout équipement d'agrément tel que portique pour enfant, balançoire etc. ... devra être soumise à l'autorisation du syndic, qui aura tout pouvoir pour surveiller l'installation de ces équipements.

Chaque jardin privatif devra souffrir sans indemnité, le cas échéant, les servitudes de passage, d'entretien, de réfection et d'extension de tous les réseaux souterrains (eaux potables, usées, pluviales, électricité, téléphone, basse tension, éclairage public, services de sécurité ..., ladite énumération n'étant pas limitative)

d) Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des locaux privatifs, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, balcons, loggias et terrasses et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés même en ce qui concerne la peinture, bien que constituant une « partie privative » sans l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

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

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

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

e) Plaques indicatrices

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

f) Enseignes – Bureau de vente

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque à l'exception des enseignes des locaux professionnels, qui pourront être apposées en façade et après accord des services municipaux.

Par dérogation au principe ci-dessus, la Société de construction réalisatrice aura toutefois le droit jusqu'à l'achèvement de la commercialisation, sans être tenue au paiement d'un loyer ou d'une redevance de quelque nature que ce soit :

- d'apposer et de maintenir les panneaux publicitaires destinés à la vente ou à la location des logements, soit sur les bâtiments, soit sur des bâtis spéciaux implantés sur le terrain,
- de maintenir sur le terrain les baraques de vente ou de chantier, l'appartement témoin,

- d'utiliser les appartements non vendus, même situés en étage, comme bureaux de vente ou de location ou comme locaux témoins,
- les copropriétaires auront la faculté d'apposer sur leur balcon des panneaux indiquant la mise en vente ou la location de leur appartement.

g) Réparations - Accès des ouvriers

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux « parties communes » quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

h) Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra déposer les clés de ses locaux privatifs entre les mains d'une personne résidant effectivement dans la Commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans ces locaux en cas d'urgence.

Pendant les périodes de livraison et après livraison de l'ensemble immobilier, le dépôt des clés entre les mains du gardien désigné implique que l'autorisation de pénétrer dans le local correspondant est donnée par l'occupant.

i) Chauffage

En cas d'absence pendant la saison froide et si le Syndic en fait la demande, les copropriétaires seront tenus de maintenir dans leurs locaux un niveau de chauffage permettant d'éviter une perturbation de l'équilibre thermique des locaux de l'immeuble.

j) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations effectuées sans retard.

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

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

k) Entretien des ventilations

Les entrées et sortie d'air ne devront en aucun cas être obturées et devront être régulièrement entretenues afin d'éviter les perturbations du système de ventilation.

l) Ramonages

Les conduits de fumée, s'il en était créé, et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le Syndic.

m) Surcharge des planchers

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

n) Modifications

Appartements

Chaque propriétaire pourra modifier, à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux, mais à la condition formelle qu'il n'en résulte aucun trouble de jouissance à l'égard des autres copropriétaires et que, par ailleurs, ces travaux ne puissent nuire au standing et aux règles générales de l'architecture de l'ensemble immobilier.

En cas de travaux pouvant affecter la solidité des bâtiments et plus généralement intéresser directement ou indirectement toutes choses ou parties communes ou encore une partie privative dont il ne serait pas propriétaire, il devra au préalable obtenir l'assentiment de l'Assemblée Générale des Copropriétaires. Ces travaux ou tous ceux qui en découleraient devront être exécutés à ses frais et sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront également à sa charge ainsi que la souscription d'une police d'assurance responsabilité.

Les modifications, d'une manière générale, et sans exception, seront faites aux risques et périls du copropriétaire intéressé et devront être conformes aux règles de construction en vigueur, notamment celles du Permis de Construire.

En cas de modification de la nature du revêtement de sol dans les appartements, notamment en cas d'adoption d'un revêtement dur, toutes précautions techniques devront être prises afin que l'isolement acoustique réglementaire soit respecté.

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

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de balcons, loggias ou terrasses, seront personnellement responsables de tous dommages, tel que fissures, fuites, etc. provenant de leur fait direct ou indirect

et des aménagements plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic à leurs frais après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Emplacements de stationnement

Le propriétaire d'un emplacement de stationnement en sous-sol aura la faculté, une fois le certificat de conformité obtenu par le Maître d'Ouvrage, de transformer son lot en garage fermé sous réserve :

- que cette transformation soit techniquement possible,
- qu'il respecte les normes réglementaires en vigueur,
- qu'il obtienne l'autorisation de l'Assemblée Générale des Copropriétaires et notamment du ou des propriétaires des emplacements de stationnement adjacents sur son projet de fermeture,
- que cette transformation n'empêche pas l'accès à des parties communes,
- qu'il obtienne l'accord express du Syndic.

Le copropriétaire qui exécutera la fermeture de son emplacement de stationnement, le fera à ses frais et sous sa seule responsabilité.

En aucun cas, cette transformation ne devra gêner les manœuvres des copropriétaires voisins ou déborder sur les parties communes.

Les emplacements de stationnement pouvant être boxés devront l'être avec une porte basculante métallique, dont le modèle devra être agréé par le Conseil Syndical.

En tout état de cause, le Maître d'Ouvrage ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable de toutes conséquences qui résulteraient de la fermeture des emplacements susmentionnés.

Le Maître d'Ouvrage ne pourra aucunement être recherché pour toutes diminutions de surfaces utiles ou aggravation des conditions d'utilisation, de l'emplacement ou des emplacements de stationnement adjacents, qui découleraient de la réalisation de ces travaux.

L'acquéreur qui boxera son emplacement de stationnement (ou l'acquéreur ultérieur) s'engage en outre à permettre à tout moment, à quelque personne que ce soit présentée par le Syndic ou le promoteur, l'accès aux tés de dégorgeement ou autres ouvrages techniques qui se trouveraient dans son lot ; étant ici précisé que cet accès se fera à titre gratuit.

o) Parties communes susceptibles d'être incluses dans les parties privatives -

S'il arrive que certaines parties communes se trouvent incluses à l'intérieur des parties privatives ou en soit la dépendance directe ou indirecte, ou encore ne soit accessibles commodément que par elles, les propriétaires de ces parties privatives seront tenus, sans pouvoir prétendre à une indemnité, de maintenir à leur place ces choses communes, qui seront considérées comme affectées à titre de servitudes permanentes au profit de la copropriété, d'en permettre l'accès en cas de nécessité notamment pour cause de réfection ou d'entretien et de se soumettre aux exigences des règlements de construction, sécurité, hygiène, etc.

Le présent article vise notamment la présence de canalisations, gaines, poutres, soffites, coffrages ou faux plafonds dans certaines parties communes ou privatives, caves, emplacements de stationnement, locaux commerciaux ou professionnels, dans certaines pièces des appartements, etc. même si ceux-ci ne figurent pas sur les plans des locaux en causes.

p) Responsabilité

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

q) Réseau câblé urbain

1) Pour des raisons de sécurité et par soucis d'esthétisme, les antennes râteaux et paraboliques extérieures sont interdites. Les éventuelles antennes doivent rester à l'intérieur des logements ou des parties communes et en aucun cas visibles de l'extérieur.

2) Le réseau intérieur de télévision de l'immeuble est raccordé au réseau de vidéocommunication par câble de la ville. La maintenance et l'exploitation du réseau sont réalisées suivant les conditions prévues dans le contrat signé avec l'exploitant du réseau de la ville.

3) Le syndicat de copropriétaire du réseau intérieur de télévision depuis le P.D.C (point de desserte collectif) non inclus jusqu'au point de livraison des services dans chaque lot. L'exploitation du réseau de la ville dispose de l'usage exclusif du réseau intérieur de la copropriété. L'utilisation du réseau intérieur comme support à d'autres services doit respecter la distribution des services proposés par le réseau de vidéocommunication de la ville.

4) Le syndicat de copropriétaires prend en charge les assurances couvrant le réseau intérieur et l'énergie nécessaire à son fonctionnement.

5) Le syndicat des copropriétaires autorise l'opérateur commercial du réseau de vidéocommunication et ses sous-traitants à accéder librement à toutes les parties communes de l'immeuble, afin de lui permettre de remplir ses obligations en matière de maintenance du réseau intérieur. Elle lui communiquera le code ou la clef permettant d'accéder 24 h sur 24 aux locaux techniques.

CHAPITRE TROISIEME

USAGES DES « PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES »

Article 8

a) Usages des parties communes générales

Chacun des copropriétaires usera librement des « parties générales » suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra stationner sur les voies de circulation de la copropriété et notamment sur les voies d'accès réservées aux pompiers.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

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

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

Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires (et les locataires s'il en existe) puissent réclamer une indemnité quelconque.

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

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

Le Syndicat des copropriétaires, par l'intermédiaire de son Syndic, devra assurer l'entretien régulier de certains ouvrages ou équipements, notamment par des contrats passés avec des Sociétés spécialisées et ce, dès l'achèvement de l'ensemble immobilier.

Ce sont notamment :

- les systèmes de désenfumage des paliers et cages d'escalier, la porte du parc de stationnement, les ascenseurs, les portiers électroniques les extracteurs de V.M.C., les installations de plomberie, l'éclairage de sécurité, les ferme portes, les espaces verts.

Plus particulièrement, le Syndicat des copropriétaires devra se conformer aux obligations mises à sa charge par le titre VIII de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

Il devra également effectuer régulièrement une analyse de contrôle des caractéristiques de l'eau afin d'être en mesure de prendre les dispositions utiles pour éviter tout phénomène de corrosion.

b) Parties communes spéciales à certains lots

En dérogation à la définition de l'article 5 ci-dessus, la partie de cour, couloir, dégagement, escalier ou loggias qui distribue exclusivement des locaux privatifs est une "partie commune spéciale" des copropriétaires des lots composant ces locaux.

Tant que cette partie de cour, couloir, dégagement, escalier ou loggias restera accessible à tous les copropriétaires, elle sera entretenue comme une partie commune générale et sera soumise aux mêmes règles d'utilisation et de décisions.

Dans le cas où les lots composés de tous les locaux donnant sur une même partie de cour, de couloir, de dégagement, d'escalier ou de loggias appartiendraient à un seul copropriétaire, celui-ci aurait le droit de faire installer une porte ou une séparation en tête de cette partie de cour, couloir, dégagement, escalier ou loggias, sous réserve que cette dernière ait le même aspect que les autres portes ou séparations de même nature, et sous réserve du respect des règlements administratifs de sécurité ou usage commun et des parties communes.

Préalablement à toute cession séparée des lots dont les locaux auront donné lieu à l'installation d'une porte ou séparation, comme indiqué à l'alinéa précédent, le propriétaire devra rétablir dans son état primitif le couloir, cour, dégagement, escalier ou loggias et, si besoin, refaire à ses frais la peinture ou le revêtement de l'ensemble du couloir, cour, dégagement, escalier ou loggias, de façon à restituer à celui-ci une présentation homogène.

Les travaux visés aux deux alinéas précédents ne sont pas soumis à autorisation de copropriétaires ou d'assemblées de copropriétaires.

Le syndic devra toutefois en être informé deux mois avant leur réalisation.

TITRE II

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Article 9 : PRINCIPE

Les charges de l'immeuble sont ventilées en charges générales et un certain nombre de charges spéciales.

D'une façon générale et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales, et à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de propriétaires, en application des règles ci-après stipulées, pourront être effectuées forfaitairement par le syndic après consultation, s'il y a lieu, de tous techniciens, sauf aux copropriétaires intéressés, statuant par voie de décision collective, à décider, si cela est possible, l'installation de tous compteurs ou appareils de mesure, à leurs frais exclusifs.

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs ou autres appareils de mesurage, il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité, d'eau, de gaz... afférentes aux halls, escaliers, circulations, etc., aux ascenseurs, et d'une façon générale au fonctionnement des éléments d'équipement communs ou à l'utilisation des parties communes, forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établies par un technicien, pour une période ou fourniture déterminée, en fonction de la puissance des installations et de la fréquence et de la durée théorique du fonctionnement ou de tous autres éléments, le tout sous réserve des dispositions légales ou réglementaires d'ordre public en vigueur.

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges,
- et pour chacune de ces catégories, de fixer :
- les lots entre lesquels elles devront être réparties,
- la quotité que devra en supporter chacun des lots.

Article 10- CHARGES GENERALES

1) Définition :

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

a) Impôts : les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties toutes les "parties communes" de l'immeuble, et même ceux afférents aux "parties privatives" tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

b) Assurances : les primes d'assurance contre l'incendie, les accidents et autres risques communs à l'ensemble des copropriétaires, à l'exception des surprimes d'aggravation de risques, s'il en existe, qui seront supportées par les auteurs de ces risques particuliers.

c) Charges de reconstruction totale de l'immeuble : les frais de reconstruction de l'immeuble pour le cas de destruction totale ou de plus des trois quarts, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

d) Charges d'entretien et de réparation du bâtiment infrastructure S, notamment :

- les frais de réparations à effectuer aux fondations, aux piliers, aux murs périphériques et aux gros murs du bâtiment S (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots),
- les frais de réparations à effectuer aux planchers et aux rampes d'accès pour véhicules automobiles du bâtiment S (à l'exclusion du revêtement à l'intérieur des lots) et au gros œuvre des cages d'escalier le desservant,
- les frais de réparations à effectuer aux dalles formant à la fois le support d'allées de circulation extérieures pour piétons et véhicules automobiles, de terrasses et de jardins, et les plafonds du sous sol du bâtiment S en dehors de l'élévation des bâtiments A, B, C, D et E,

- les frais de réparations à effectuer aux aires de circulation et de manœuvre et aux rampes d'accès pour véhicules automobiles,
- l'entretien, la réfection ou la remise en état des locaux communs à l'ensemble des copropriétaires avec leurs accès, comprenant notamment les locaux poubelles, le local encombrants, le local eau, les locaux vélos et les locaux communs au sous sol du bâtiment S,
- les frais d'entretien et de remplacement des portes de ces parties communes avec leur système d'ouverture et de sécurité,
- les frais d'entretien et de remplacement des installations électriques, ainsi que le coût de la consommation d'électricité occasionnée par l'éclairage de la totalité du sous sol du bâtiment S et des cages d'escalier le desservant,

e) Charges d'entretien et de réparation des parties communes générales, notamment :

- l'entretien, la réfection ou la remise en état des réseaux généraux de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, d'assainissement,
- éventuellement, la location, la pose et l'entretien de compteurs à usage collectif,
- l'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles de l'immeuble,
- les frais d'entretien et de réfection des allées de circulation extérieures pour piétons et véhicules automobiles,
- les frais d'entretien et de remplacement des portes de ces parties communes avec leur système d'ouverture et de sécurité,
- les frais d'entretien et de remplacement des portails condamnant l'accès à l'avenue Magellan,
- les frais d'entretien et de remplacement des installations électriques, ainsi que le coût de la consommation d'électricité occasionnée par l'éclairage de ces parties communes générales,
- les frais d'entretien et de réfection des espaces verts communs et des arbres à hautes tiges,
- les frais d'entretien et de réfection des clôtures,

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

f) Honoraires : les honoraires de l'architecte chargé de l'entretien courant des parties communes générales.

g) Rétribution du syndic et frais de fonctionnement du syndicat : les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Et généralement, toutes les dépenses intéressant les parties communes à l'usage de tous les copropriétaires de l'immeuble et qui ne font pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

2) Répartition :

Les charges générales seront réparties entre les propriétaires des différents lots, au prorata de leur quote part de parties communes générales selon le tableau ci-annexé (colonne 5).

Toutefois :

- Les copropriétaires qui aggraveront les charges générales de leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteront seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Article 11 - CHARGES SPECIALES

A - CHARGES D'ENTRETIEN ET DE REPARATION DES BATIMENTS A, B, C, D ET E

1) Définition :

Les charges d'entretien et de réparation des bâtiments A, B, C, D et E comprennent pour chaque bâtiment :

- a) les frais de réparations à effectuer aux murs de façades et pignons,
- b) les frais de réparations 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 lots), au gros œuvre des planchers, loggias, balcons et terrasses (à l'exclusion du revêtement des sols lorsqu'ils sont à usage exclusif) et aux toitures terrasses,
- c) les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture des extérieurs des fenêtres, volets, garde-corps, balustrades, appuis de fenêtres de chaque lot, bien que ces choses soient parties privatives,
- d) les charges d'entretien et de réparations des gaines de ventilation,
- e) les honoraires de l'architecte chargé de la surveillance éventuelle des travaux énumérés ci-dessus.

Et généralement, toutes les dépenses intéressant les parties communes à l'usage de tous les copropriétaires de chaque bâtiment, et qui ne font pas l'objet d'une autre répartition des charges.

2) Répartition :

Les charges ci-dessus définies seront réparties par bâtiment entre les lots compris dans celui ci selon le tableau ci-annexé (colonne 6).

Toutefois :

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

B - CHARGES D'ENTRETIEN ET DE REPARATION DES CAGES D'ESCALIER ET DE HALL 1 A 11

1) Définition :

Les charges d'entretien et de réparation des cages d'escaliers et hall 1 à 11 comprennent pour chaque cage :

a) les charges d'entretien, de réfection ou de remise en état du porche, du sas et du hall d'entrée et de la cage d'escalier desservant les étages avec ses paliers et dégagements à chaque niveau ainsi que leurs portes avec leur système de fermeture et de sécurité,

b) les charges d'entretien et de réparations des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, d'assainissement, sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot. Eventuellement la location, la pose et l'entretien de compteurs à usage collectif,

c) les charges d'entretien, de réparation et de réfection des installations électriques ainsi que le coût de la consommation d'électricité occasionnée par l'éclairage de ces parties communes énumérées ci-dessus,

d) les frais de nettoyage de l'ensemble de ces parties communes,

e) les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances, lorsque le point d'engorgement ne pourra être localisé,

f) les honoraires de l'architecte chargé de la surveillance éventuelle des travaux énumérés ci-dessus.

Et généralement, toutes les dépenses intéressant les parties communes à l'usage de tous les copropriétaires de chaque cage d'escalier et hall, et qui ne font pas l'objet d'une autre répartition des charges.

2) Répartition :

Les charges ci-dessus définies seront réparties par cage d'escalier et hall entre les lots desservis selon le tableau ci-annexé (colonne 7).

Toutefois :

- les copropriétaires qui aggraveraient les charges des cages d'escalier et hall, de leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

C - CHARGES D'ENTRETIEN DES ASCENSEURS 1 A 11

1) Définition :

Les charges occasionnées par l'entretien et les réparations des ascenseurs 1 à 11 comprennent pour chaque ascenseur :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires,
- les dépenses entraînées par la peinture et la remise en état de la cabine d'ascenseur,
- les frais de consommation d'électricité, les frais de location de compteur,
- les frais du contrat de maintenance éventuel,
- les frais d'assurance particuliers à ce type d'installation,

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2) Répartition :

Etant précisé ici que les lots 321 à 343 inclus auront seulement accès aux ascenseurs 1 et 2 et que les lots 251 à 320 inclus et 344 à 403 inclus auront seulement accès aux ascenseurs 3 à 11 inclus.

D - CHARGES D'EAU FROIDE

1) Définition :

Elles comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque local bénéficiant d'un branchement.

2) Répartition :

Tant qu'il ne sera pas installé de compteur individuel dans chaque lot bénéficiant d'un branchement, les charges ci-dessus définies seront réparties entre ceux-ci suivant le tableau ci-annexé (colonne 19).

E - CHARGES DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

1) Définition :

Les charges de chauffage et d'eau chaude comprennent :

- a) l'entretien, les réparations et même le remplacement de la sous station de chauffage central urbain, avec ses agrès et accessoires,
- b) l'entretien, les réparations et la réfection du local sous station,
- c) l'entretien, les réparations et même le remplacement des réseaux de distribution du chauffage central, y compris les radiateurs,
- d) l'entretien, les réparations et même le remplacement des réseaux de distribution de l'eau chaude sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot,
- e) le prix des consommables,
- f) les frais du contrat de maintenance éventuel,
- g) la rémunération de la personne ou de la société chargée de l'entretien de la sous-station de chauffage urbain

2) Répartition :

Tant qu'il ne sera pas installé de compteur individuel calorimétrique et de compteur individuel d'eau chaude dans chaque lot bénéficiant d'un branchement, les charges ci-dessus définies seront réparties entre ceux-ci suivant le tableau ci-annexé (colonne 19).

F - CHARGES DES SERVICES ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS PROPRES AUX EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT POUR VEHICULES AUTOMOBILES DU BATIMENT S

1) Définition :

Ces charges concernent les parties du sous sol du bâtiment S affectées à la circulation et au stationnement de véhicules automobiles. Elles comprennent notamment :

- les charges d'entretien et de réfection des revêtements spéciaux éventuels des aires de circulation et de manœuvres pour véhicules automobiles et des rampes d'accès,
- les frais de réparations, d'entretien ou de remplacement éventuel des portes condamnant l'accès des voitures automobiles, des mécanismes y afférent,
- les frais d'entretien et de remplacement des installations électriques,
- les frais de réparations, d'entretien ou de remplacement éventuel du matériel de lutte contre l'incendie nécessaire à la sécurité des parties des sous-sols du bâtiment S affectées au stationnement des véhicules,

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2) Répartition :

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les lots de parkings des sous-sols du bâtiment S suivant le tableau ci-annexé (colonne 20).

Article 12 : Clause d'aggravation des charges

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui des personnes qu'ils ont à leur service, sous leur garde et d'une façon générale celui des personnes dont ils doivent répondre, ou celui de leurs locataires, aggraverait les charges communes de toute nature, auront à supporter seuls les frais, honoraires, dépenses de toutes natures ainsi occasionnés volontairement ou involontairement.

Article 13 : TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

supprimé

Article 14 : REPRISE DES VESTIGES

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

TITRE III

MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS RÉELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE PREMIER

OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ AUX TIERS

Article 15

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 causes à titre particulier des copropriétaires.

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

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

CHAPITRE DEUXIÈME

MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ

Article 16

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

Section 1

COMMUNICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 17 : DOCUMENTS PUBLIES

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

Article 18 : DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

Article 19

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

Section 2

LES MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET LES CHARGES

§ 1 - OBLIGATION AUX CHARGES

Article 20

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

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

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

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

§ 2 - INFORMATION DES PARTIES

Article 21

Le syndic, avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou de la constitution sur ces derniers d'un droit réel, adresse au notaire chargé de la recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties :

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

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

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

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

- a) des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié,
- b) des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- c) de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 susvisé et ce d'une manière même approximative,
- d) des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel,
- e) des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

§ 3 - MUTATIONS A TITRE ONÉREUX – APUREMENT DE LA SITUATION DU VENDEUR A L'ÉGARD DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Article 22

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

Avant l'expiration d'un délai de QUINZE jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds, dans la limite des charges et travaux relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

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

L'opposition régulière vaut au profit du Syndicat mise en oeuvre du privilège spécial mentionné à l'article 2374 § 1^{er} du Code Civil.

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

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

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

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 est donné au syndic selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

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

- 1^o 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^o 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^o le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaires lors de l'approbation des comptes.

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

Section 3

NOTIFICATION DES MUTATIONS - ÉLECTION DE DOMICILE

Article 23 : NOTIFICATION DES MUTATIONS

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au

syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou 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.

Le notaire ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Article 24 : POUVOIRS

Dans le cadre des dispositions de l'article 26 ci-après, la société « **SNC SIMOLAC** », promoteur, se réserve le droit de modifier la composition des lots pour ceux n'ayant pas fait l'objet de contrat préliminaire de réservation au sens de l'article R261-25 du code de la construction et de l'habitation ou de vente en l'Etat Futur d'Achèvement, figurant au présent état descriptif de division ainsi que l'affectation de ces lots, soit par réunion ou division d'un ou plusieurs lots, soit par l'augmentation ou la diminution du nombre de pièces composant les lots et la quotité des parties communes attachées à ces lots.

Tous pouvoirs sont en conséquence consentis à ladite société, aux fins ci-devant, notamment de modifier l'état descriptif de division, règlement de copropriété, et à cet effet, signer tous actes, pièces, documents, notamment règlement de copropriété, modificatif, faire toutes déclarations, promettant d'agréer, le tout dès à présent.

Ces pouvoirs expireront un an après l'obtention la conformité de l'ensemble immobilier dénommé « **LES JARDINS DU LAC** ».

Article 25 : ÉLECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIÉTAIRES

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu au siège social du Syndic.

Section 4

MODIFICATION DES LOTS

Article 26

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins ou, encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé et dans les conditions du paragraphe ci-dessous, savoir :

Le total des tantièmes de copropriété et des charges de toute nature afférents aux locaux concernés seront répartis entre les nouveaux lots créés à la suite de l'échange ou de la division d'un commun accord entre les propriétaires de ces lots, conformément aux règles posées par les articles 5 et 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et des textes subséquents et aux critères retenus pour l'établissement du présent état descriptif de division et règlement de copropriété.

La nouvelle répartition des charges n'aura pas dès lors, comme il est prévu par l'article 11, alinéa 2 de ladite loi, à être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais simplement à être notifiée pour information par les parties concernées au syndic, immédiatement ou dès la désignation de celui-ci.

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

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots 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 cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants, en tenant compte, le cas échéant, des séries retenues pour chaque bâtiment en cas de pluralité de ceux-ci.

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

1°- au syndic de la copropriété alors en fonction ;

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

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

CHAPITRE TROISIÈME

Article 27

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra remettre au locataire un extrait du présent règlement de copropriété concernant la destination, la jouissance, l'usage des parties communes et privatives et précisant la quote-part afférente aux lots loués dans chacune des catégories de charges, conformément à l'article 3 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et l'obliger à en exécuter les prescriptions.

En outre, le copropriétaire devra informer dans les meilleurs délais le syndic de la date d'entrée dans les lieux du locataire.

Article 28

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

Article 29

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

CHAPITRE QUATRIÈME

CONSTITUTION DE DROITS RÉELS

Article 30 : COMMUNICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

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

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE PREMIER

SYNDICAT

Article 31 : SYNDICAT

Il est institué pour l'administration générale de l'ensemble immobilier un syndicat dénommé « **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LES JARDINS DU LAC** ».

Ce syndicat est doté de la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif conformément à l'article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, y compris les services collectifs et les éléments d'équipement commun qui ne relèvent pas de la compétence particulière de l'éventuel syndicat secondaire.

Il veille au respect de la destination de l'ensemble immobilier ainsi qu'au maintien de l'harmonie générale des bâtiments et autres éléments d'équipement et aménagements d'intérêt collectif ou commun.

Il est en outre chargé d'assurer le respect des dispositions du présent règlement de copropriété sauf celles qui relèvent de l'intérêt particulier de l'éventuel syndicat secondaire, ainsi que des délibérations de ses assemblées générales.

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

Il peut décider la création d'un syndicat secondaire.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre I du titre V.

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

Article 32

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, le décret n° 86-768 du 9 juin 1986, et les textes subséquents.

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires.
Son siège est à celui du Syndic.

CHAPITRE DEUXIEME

ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

Section 1

EPOQUE DES REUNIONS

Article 33

Les copropriétaires se réuniront pour la première fois en assemblée générale au plus tard six mois après la date de première livraison.

Le syndic provisoire qui sera désigné par le REQUERANT, aura la charge de la convocation de cette première assemblée générale, ayant pour objet notamment de nommer le syndic.

Le syndic provisoire aura notamment pour mission de réceptionner les parties communes de l'immeuble au fur et à mesure de leur mise à disposition, signer tout procès-verbal de livraison avec ou sans réserves ou de levée des réserves.

Article 34

Au cours de cette première réunion de l'Assemblée Générale des Copropriétaires, l'assemblée nommera le syndic, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Article 35

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

Article 36

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

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par le conseil syndical ou par

un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Section 2

CONVOICATIONS

§ 1 - PERSONNES HABILITÉES A CONVOQUER L'ASSEMBLÉE

Article 37

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 38

Le président du conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale après avoir mis le syndic en demeure de le faire en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Article 39

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

I – Pour la validité de la décision :

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

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

La présentation des documents énumérés aux 1°/ et 2°/ ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes.

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

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

5°/ le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, outre les projets mentionnés au 4°/ ci-dessus,

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

7°/ le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2^{ème} et 3^{ème} alinéas), 14-2 (2^{ème} alinéa), 18 (7^{ème} alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 30 (alinéas 1^{er}, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965,

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

9°/ les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le Président du Tribunal de Grande Instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

II – Pour l'information des copropriétaires :

1°/ les annexes au budget prévisionnel,

2°/ l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération,

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

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

§ 2 - CONTENU DES CONVOCATIONS - DOCUMENTS ANNEXES

Article 40

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

Article 41

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

1°/ Lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes, le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie ;

2°/ Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1°/ ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;

3°/ Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il a été fait application des articles 120 a et b du présent règlement et des articles 27, 28 et 30 alinéa 3 de la loi du 10 Juillet 1965.

4°/ Les conditions essentielles du contrat ou de la décision proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou à statuer sur la rémunération du syndic, les conventions à passer avec ce dernier ou avec des copropriétaires, les acquisitions ou aliénations de droits immobiliers.

5°/ Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles, 30, alinéas 1 et 2, 35 et 37, alinéas 3 et 4, de la loi du 10 juillet 1965, à autoriser un copropriétaire à effectuer des travaux affectant les parties communes, à consentir des délégations de pouvoirs ou à habilitier, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

6°/ L'avis rendu par le Conseil Syndical lorsque sa consultation est obligatoire en application du 2ème alinéa de l'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965.

§ 3 - ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE

Article 42

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

§ 4 - DÉLAI DE CONVOCATION - FORMES

Article 43

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins 15 jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé avec émargement.

§ 5 - PERSONNES A CONVOQUER

Article 44

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale, ainsi que les représentants statutaires des associations déclarées de locataires conformément à l'article 35 de la loi n° 89.462 du 6 juillet 1989.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 51.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

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

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

Les locataires doivent également être avisés par voie d'affichage de la réunion de l'assemblée et des questions mises à l'ordre du jour, conformément à l'article 35 de la loi n° 89.462 du 6 Juillet 1989.

§ 6 - FIXATION DES LIEU, DATE ET HEURE DE LA REUNION

Article 45

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

§ 7 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE TENUE SUR DEUXIÈME CONVOCATION

Article 46

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'elles ont lieu dans l'hypothèse où une assemblée n'a pu prendre de décision, d'en convoquer une nouvelle si l'ordre du jour de cette dernière ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Section 3

TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 47

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

Article 48

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président (sauf désignation de celui-ci par le Président du Tribunal de Grande Instance, lorsque cela est prévu par la loi).

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

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

Article 49

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

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

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

Article 50

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

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

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

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

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

Article 51

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire de son choix, membre ou non du syndicat, habilité par simple lettre. Toutefois le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent représenter un copropriétaire.

Un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et celle de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat. Le mandataire peut en outre recevoir plus de trois délégations de votes s'il participe à l'assemblée du syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

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 52

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications réglementaires ont été effectuées.

Article 53

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

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

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

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

Section 4

VOIX - MAJORITÉ

Article 54

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

Article 55

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

Article 56

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

Article 57

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

Article 58

Les décisions sont prises à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, c'est à dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix, à l'exception des décisions requérant une autre majorité notamment pour celles visées à l'article ci-après de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Article 59

Pour l'information des futurs propriétaires de l'immeuble sont ci-après littéralement transcrits les articles 25, 25-1, 26 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

1°) Article 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée

Article 25

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

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

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en application du précédent alinéa, elle détermine aussi, à la même majorité que celle prévue au premier alinéa, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance et à l'unanimité en l'absence d'un tel dispositif.»

Art. 25-1 « Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

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

2°) Articles 26, 26-1, 26-2 et 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée

Article. 26.

« 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 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, m et n de l'article 25.

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

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

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

Article. 26-1.

Abrogé par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 art 91.3° (JORF 16 juillet 2006)

Article. 26-2.

Abrogé par la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 art 91.3° (JORF 16 juillet 2006)

Article. 26-3.

« 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 60

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

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne.

Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

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

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

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

Article 61

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions écrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié.

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

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale une copie ou un extrait du procès verbal en est notifié, à la diligence du syndic, aux copropriétaires opposants ou défaillants, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par remise contre récépissé.

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

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

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

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des dispositions des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de 2 mois visé à l'alinéa précédent.

CHAPITRE TROISIÈME

CONSEIL SYNDICAL

Section 1

COMPOSITION

Article 62

Il pourra à tout moment être institué un Conseil Syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

En outre, il est ici rappelé, en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée que :

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

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

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

Article 63

Le conseil syndical est composé au minimum de trois membres et au maximum de cinq membres en ce compris le Président.

Article 64

Les membres du conseil syndical sont désignés parmi les copropriétaires.

Peuvent en outre être membres du Conseil syndical :

- les associés d'une société propriétaire de plusieurs lots qui leur sont attribués en jouissance,
- les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière,
- leurs conjoints ou représentants légaux.

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

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du Conseil syndical, sauf si le syndicat revêt la forme d'un syndicat coopératif.

Article 65

Les membres du Conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, sur première convocation ou à la majorité des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

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

Sauf en cas de syndicat coopératif, l'assemblée générale peut, à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix, décider la suppression du Conseil Syndical. La décision de l'instituer à nouveau est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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

En pareil cas, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé, par le Syndic ou l'administrateur provisoire désigné à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au Président du Tribunal de Grande Instance dans les 15 jours de cette notification.

Article 66

Les membres du conseil syndical sont nommés pour trois ans maximum. Ils sont rééligibles.

Article 67

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants, sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Article 68

Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

Article 69

En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le juge saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic.

Article 70

Pour l'application des deux articles précédents, sera considérée comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

Article 71

Le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Section 2

ORGANISATION

Article 72

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

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Article 73

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés.

Section 3

ATTRIBUTIONS

Article 74

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au conseil syndical ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

L'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

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

Article 75

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier et la répartition des dépenses. Il est obligatoirement consulté à propos des marchés et contrats qu'il est envisagé de conclure dès lors qu'ils atteignent un montant supérieur à celui fixé par l'assemblée générale.

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents ou correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété. Il peut se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien de son choix.

Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndicat.

Article 76

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, sur première convocation ou à la majorité des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation.

Article 77

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

Section 4

DÉLIBÉRATIONS

Article 78

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière demander 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.

Article 79

Lorsque les membres du conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur.

Le cas échéant, le procès verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Article 80

Les procès-verbaux, inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

Article 81

Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

CHAPITRE QUATRIÈME

SYNDIC

Section 1

NOMINATION - RÉVOCATION - RÉMUNÉRATION

Article 82

Sous réserve des dispositions de l'article L 443.15 du Code de la Construction et de l'Habitation, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Article 83

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.

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

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de Grande Instance statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire de la copropriété, chargé notamment 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 de l'article 49 du Décret du 17 Mars 1967, de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

En pareil cas, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé, par le Syndicat ou Administrateur provisoire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au Président du Tribunal de Grande Instance dans les 15 Jours de cette notification.

Article 84

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le président du tribunal de grande instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

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

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'article 28 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié.

Article 85

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

Le mandat du syndic est en outre de plein droit frappé de nullité si, dans les trois mois de sa nomination, il n'a pas ouvert un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, sauf s'il en a été décidé autrement par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

La décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Article 86

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

Article 87

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

A dater de la cessation de ses fonctions le syndic est tenu :

- dans le délai d'un mois, de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.
- dans le délai de trois mois, de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du Conseil syndical pourra demander au juge statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et fonds sus-visés ainsi que le versement d'intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

Article 88

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. 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.

Article 89

Le **REQUERANT** nommera le syndic provisoire, qui sera chargé d'exécuter les fonctions de syndic jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article 36 ci-dessus, sauf faculté réservée à celle-ci de désigner toute autre société ou personne à l'effet d'exercer lesdites fonctions de syndic provisoire.

Section 2

ATTRIBUTIONS

Article 90 : RÈGLES GÉNÉRALES

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 ;
- d'établir le budget prévisionnel du syndicat, de le soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir la comptabilité du syndicat ;
- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier; sauf disposition contraire décidée en assemblée générale en application de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice ;
- de soumettre, lors de sa première désignation, et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi du 10 juillet 1965, et notamment, par l'article 18 de cette Loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967, par la loi du 31 décembre 1985 et par le décret du 9 juin 1986, et de tous textes subséquents.

Article 91 : TRAVAUX URGENTS

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

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

Article 92 : PERSONNEL

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

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

Article 93 : LISTE DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année le syndic fait connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article 94 : ARCHIVES

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble, le Dossier d'Intervention Ultime sur l'Ouvrage dont un exemplaire lui sera remis par la **SNC SIMOLAC** et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que la police d'assurance "Dommages ouvrage" prévue par l'article L.242.1 du Code des Assurances.

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

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du contrat d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique.

S'il vient à cesser ses fonctions il sera tenu de remettre les documents et archives du syndicat au nouveau syndic dans les conditions précisées ci-dessus.

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

Article 95 : COMPTABILITÉ

Le syndic tient une comptabilité séparée pour le syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie de celui-ci.

Il procède au plus tard dans les six mois de la décision prise par l'assemblée générale à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal au nom du syndicat ou à la modification des modalités de dépôt des fonds dudit syndicat.

Pendant la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du syndicat et la tenue de celle-ci, le syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires les pièces justificatives des charges de copropriété, dans les conditions prescrites par l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 96 : CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble mentionnant :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi
- l'identité du syndic
- et les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéances de ces contrats.

Le carnet d'entretien mentionne également s'il y a lieu :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisés ces travaux ;
- la référence des contrats d'assurance dommages ouvrages souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours.
- s'ils existent, l'échéancier du programme pluriannuel des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.
- Le carnet d'entretien peut en outre sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

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

Article 97 : AVANCES – PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement des provisions dans les conditions ci-après prévues.

Article 98 : DÉPÔT DE FONDS

Toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai au compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat sauf lorsque l'assemblée a décidé de ne pas ouvrir de compte bancaire ou postal dans les conditions de l'article 25 ou le cas échéant de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970,

En outre, une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 99 : CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 100 : ACTIONS EN JUSTICE

Le Syndic ne peut agir en justice au nom du Syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Toutefois, une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du Juge des Référé ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le Syndicat.

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

Section 3

EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

Article 101

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

L'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur première convocation ou à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés sur deuxième convocation, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

Lorsque certains copropriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ces copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du Code Civil.

CHAPITRE CINQUIÈME

PAIEMENT DES CHARGES **PROVISIONS RECouvreMENT DES CRÉANCES DU SYNDICAT**

Article 102 : AVANCES - PROVISIONS

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1°/ Une avance de trésorerie permanente constituant la réserve, égale à un/sixième (1/6^{ème}) du montant du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles telles que celles relatives à des travaux. Cette avance sera réajustée, en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent. La première avance sera calculée pour chaque lot sur la base de la répartition des parties communes.

2°/ Des provisions du budget prévisionnel qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne peut excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, tel que prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Les sommes afférentes aux dépenses pour travaux non compris dans le budget prévisionnel seront exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

3°/ En cours d'exercice, 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 énoncée à l'article « COMPTABILITE DU SYNDIC » ci-après.

4°/ Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ Des avances constituées par les provisions spéciales éventuellement décidées par l'assemblée générale des copropriétaires en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

L'ensemble de ces sommes seront versées au compte bancaire ou postal, ouvert au nom du syndic, sauf si l'assemblée générale décide de ne pas ouvrir de compte bancaire ou postal dans les conditions de majorité de l'article 25 et, le cas échéant de l'article 25-1, lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n°70.9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une activité professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

Etant ici rappelé que l'ensemble de ces versements devront également respecter les dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

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

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 décision de l'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Article 103 : COMPTABILITE DU SYNDIC

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

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

1°/ aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance,

2°/ aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance,

3°/ aux travaux d'amélioration, tels 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, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments,

4°/ aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations,

5°/ et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble,

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 communs, 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'équipements communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

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

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat,
- sont nommées avances, les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

Article 104 : INTÉRÊTS DE RETARD – RECOUVREMENT DES FONDS

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

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

Les dispositions des articles 819, 821, 824, et 825 du Code de procédure civile (ancien) sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, en outre, conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire défaillant devra rembourser au syndicat l'ensemble des frais relatifs au recouvrement de la créance et notamment les frais d'avocats, huissiers syndics et dépenses judiciaires, dans les conditions de l'article 10.1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Imputation des frais aux copropriétaires défaillants

En complément de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, le copropriétaire qui n'aura pas payé ses charges après mise en demeure, sommation ou commandement, sans avoir engagé un recours, conformément à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, ou indiqué de façon motivée l'erreur matérielle dont serait affecté son compte, sera redevable de plein droit :

- des intérêts au taux légal sur les sommes mentionnées dans la mise en demeure, la sommation ou le commandement à payer, sans préjudice des intérêts sur les sommes qui pourraient être dues postérieurement,
- des frais, honoraires et débours de toute nature et tout particulièrement, et de façon non exhaustive, des frais de commandement, des honoraires d'huissier, d'expert, d'avocat, et le cas échéant, des honoraires et frais du syndic en application du contrat de syndic, et plus généralement de tous les intervenants chargés d'obtenir le règlement des provisions ou charges dues.

L'ensemble de ces frais et honoraires sera payé par la Trésorerie du syndicat des copropriétaires et comptablement imputé au débit du compte du copropriétaire défaillant jusqu'à complet recouvrement par le syndicat.

Article 105 : SURETE

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 et actions prévues par les articles 19, 19-1 et 19-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée.

En outre, l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie, conformément aux dispositions de l'article 9-1 de la loi précitée, par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du Code Civil.

Article 106 : INDIVISIBILITE-SOLIDARITE

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

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

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

Article 107 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN CAS DE DIFFICULTÉS FINANCIÈRES DE LA COPROPRIÉTÉ

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le Syndicat des Copropriétaires est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du Tribunal de Grande Instance, statuant comme en matière de référé ou sur requête, peut désigner un administrateur provisoire du syndicat.

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

Le président du Tribunal de Grande Instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic, dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires (à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965) et du conseil syndical.

Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

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

CHAPITRE SIXIÈME

ASSURANCES

Article 108

Le syndicat sera assuré contre :

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

2°/ Le recours des voisins et le recours des locataires ;

3°/ La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, et ascenseurs).

Article 109

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes.

Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Article 110

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

Article 111

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

Cette assurance devra être faite auprès d'une Compagnie notoirement solvable.

Article 112

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 113

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE SEPTIÈME

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 114

Les notifications et mise en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Toutefois les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance.

TITRE V

DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE PREMIER

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Article 115

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

Article 116

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité prescrite par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

Article 117

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

Article 118

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

Article 119

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

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

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

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

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

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE DEUXIÈME

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section 1

ACTES D'ACQUISITION

Article 120

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

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

Article 121

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité prescrite par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

Article 122 : DROITS D'ABANDON AU SYNDICAT

Chaque copropriétaire aura le droit d'abandonner au syndicat des copropriétaires le ou les lots dont il est propriétaire.

Cet abandon devra porter sur la totalité des éléments composant le lot, c'est-à-dire les parties privatives et la quote-part des parties communes et tous autres droits pouvant y être attachés.

Cet abandon aura pour conséquence de diminuer le nombre total des tantièmes de charges affectés aux lots du nombre de tantièmes du lot supprimé et d'augmenter d'autant la contribution aux charges pour les autres lots.

Cette faculté est soumise à la condition que le lot soit libre de location ou occupation ou autres droits réels, qu'il ne soit grevé d'aucune servitude du chef du propriétaire usant de cette faculté et de ses prédécesseurs, à l'exception de celles créées dans le règlement de copropriété ou par l'Assemblée, ou celles préexistantes à ce règlement n'ait subi aucun démembrement de la propriété.

L'abandon de propriété prendra effet quinze jours après envoi par le propriétaire au syndic d'une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant de sa décision et sous réserve qu'il ait soldé la totalité des charges dont il est débiteur aux termes du règlement.

Section 2

ACTES DE DISPOSITION

Article 123

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

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

Article 124

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes sont adoptés par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 125

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont pris à la majorité prescrite par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Article 126

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

L'assemblée générale pourra cependant décider à la majorité prévue à l'article précédent 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. L'assemblée en fixera les modalités d'installation et de fonctionnement dans les conditions fixées par l'article 26-2 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE TROISIÈME

AMÉLIORATION - ADDITION - SURÉLÉVATION

Article 127

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectuées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 26, 26-3, 30 à 37 de la loi 10 juillet 1965.

CHAPITRE QUATRIÈME

RECONSTRUCTION

Article 128

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 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre précédent sont applicables.

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 129 SECURITE INCENDIE

Le Syndicat des copropriétaires devra respecter les prescriptions des services de sécurité et la réglementation en vigueur.

En particulier, le Syndicat devra assurer l'entretien et la maintenance des équipements qui lui sont livrés (ferme-portes, éclairages de sécurité, extraction du parking, etc...), il devra également, dès l'achèvement de l'immeuble, afin qu'il ne soit pas fait obstacle à la délivrance du certificat de conformité, mettre en place les équipements de sécurité de premier établissement (extincteurs, bacs à sable, signalisation, affichage de plans et consignes, dispositifs de sécurité et moyens de secours).