

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

Le présent règlement, qui est destiné à régir les copropriétaires de l'ensemble immobilier sis à GAGNY (Seine Saint Denis), a été établi conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Il a pour objet :

- a) de déterminer les parties de l'ensemble immobilier qui seront communes et celles qui seront privées,
- b) de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux tant sur les choses qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes,
- c) d'organiser l'administration de la copropriété en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges,
- d) de régler entre les différents copropriétaires les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté.

Toutefois, tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, la réglementation y afférente et le droit commun.

Article 2

Ce règlement entrera en vigueur, en tant que règlement de copropriété, dès que l'ensemble immobilier remplira les conditions voulues pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 et de ses textes d'application.

Il obligera les différents usagers ou copropriétaires et tous leurs ayants cause, héritiers, cessionnaires, locataires, concessionnaires et occupants à quelque titre que ce soit.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de la copropriété et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le département du lieu de situation des constructions, objet des présentes, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit au siège du syndicat de copropriétaires.

Il sera également fait mention du présent règlement dans tous contrats de location ou conventions d'occupation ainsi qu'il sera dit ci-après article 12 : conditions d'occupation, location.

Aucune modification ne pourra être valablement apportée si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale.

Le présent règlement, ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet, seront publiés au bureau des hypothèques compétent conformément à l'article 35 du décret 55-22 du 4 janvier 1955. Aux présentes sont demeurés annexés les plans énumérés dans les modificatifs de l'état descriptif de division

CHAPITRE II

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 3

Désignation générale

L'ensemble immobilier, objet du présent règlement, situé à GAGNY (Seine Saint Denis), figure au cadastre rénové de ladite commune, section BK :

- n° 141 lieudit "Le Parc de Montguichet" pour une contenance de neuf ares trente et un centiares,
- n° 142 même lieudit, pour une contenance de quatre ares quarante-neuf centiares,
- n° 143 même lieudit, pour une contenance de un are cinquante-sept centiares,
- n° 180 même lieudit, pur une contenance de trente-trois centiares,
- n° 215 même lieudit, pour une contenance de dix-neuf ares soixante-sept centiares,
- n° 252 lieudit "2 à 20, rue Watteau", pour une contenance de 1 ha 59 ares 28 centiares,
- n° 253 lieudit "1 à 19, allée Millet" pour une contenance de quarante-deux ares vingt-sept centiares,
- n° 254 lieudit "14 à 32, rue Degas" pour une contenance de trente et un ares vingt-quatre centiares,
- n° 255 lieudit "2 à 20, allée Gauguin", pour une contenance de vingt ares vingt-cinq centiares,
- n° 256 lieudit "2 à 12, rue Ingres" pour une contenance de dix-huit ares cinquante-neuf centiares.
- n° 257 lieudit "54 à 72, rue Edouard Manet" pour une contenance de quatre-vingt-quatre ares quatre-vingt-quatorze centiares,
- n° 258 lieudit "30 à 47, chemin de Montguichet" pour une contenance de cinquante-cinq ares quarante et un centiares,
- n° 259 lieudit "25, 27, rue Eugène Delacroix, 1 à 15, allée Henri Matisse" pour une contenance de quarante-quatre ares soixante centiares,
- n° 260 lieudit "2 à 20, allée Georges Braque" pour une contenance de vingt-huit ares quatre-vingt-trois centiares.
- n° 261 lieudit "29 à 47, rue Edouard Manet", pour une contenance de dix-huit ares cinquante-trois centiares,

Cet ensemble immobilier, traversé par des voies actuellement privées mais destinées à être classées dans le domaine de la commune de GAGNY, consiste en un ensemble à usage principal d'habitation, de 232 maisons individuelles.

La désignation du terrain sur lequel est édifié cet ensemble immobilier et dont les parties non construites comprennent des espaces libres aménagés ou non, figure ci-dessus.

Etant ici rappelé en tant que de besoin que le terme "immeuble" désigne l'ensemble des terrains et constructions énumérés au présent article ainsi que tous biens immobiliers qui en dépendent.

Tel et ainsi que l'immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyennetés et de vues, et tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Article 4

Division générale

L'immeuble sera divisé :

- 1) en parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires,
- 2) en parties communes générales à tous les copropriétaires sans exception.

Article 5

L'immeuble désigné à l'article 3 est divisé en 232 lots qui appartiendront respectivement, exclusivement et privativement à chacun des copropriétaires et qui seront affectés à son usage exclusif et particulier.

Tous les pavillons sont du même type et sont tous jumelés par 2. Chaque lot comprend :

Un pavillon de type F5, couvert en tuiles, élevé sur sous-sol composé d'un garage, d'une cave et d'une buanderie, d'un rez-de-chaussée divisé en cuisine, salle de séjour, salle à manger et water-closets, et d'un étage divisé en trois chambres, salle de bains et water-closets.

Chacun des lots comprend :

- des "parties privées" faisant l'objet d'une propriété exclusive et dont la désignation est établie article 6,
- une quote-part dans la propriété du sol indivis et des parties communes générales à l'ensemble des copropriétaires, exprimée en dix millièmes dans le tableau figurant au modificatif de l'état descriptif de division qui précède.

Lorsque plusieurs lots appartiendront à un même propriétaire, ceux-ci continueront à être considérés comme des fractions indépendantes.

La désignation de tous ces lots figure tant dans l'état descriptif de division sus-énoncé, établi suivant acte reçu par Me BLANCKAERT, Notaire à Neuilly-sur-Marne, le 21 avril 1966 que dans le modificatif de cet état descriptif de division qui précède.

CHAPITRE III

DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

Article 6

Composition des parties privatives

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des propriétaires d'un lot seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire celles des locaux avec les dépendances y affectées tel qu'il a été indiqué à l'article 5.

Ces parties comprendront pour chacun des locaux privés :

- la totalité de la construction et des équipements qui s'y trouvent,
- la jouissance exclusive et particulière du jardin y adossé, telle qu'elle est définie à l'état descriptif de division et à son modificatif sus-énoncés et telle qu'elle figure au plan ci-annexé.
- et d'une manière générale, tout ce dont chacun aura l'usage exclusif.

Mitoyenneté de construction

Par suite de la technique de construction utilisée entre deux maisons contiguës, font partie de la mitoyenneté :

- la dalle complète en béton armé du radier des deux maisons jumelées,
- le mur mitoyen du sous-sol jusqu'au faîtage qui repose sur la dalle, la rangée de tuiles située à la limite séparative du toit entre deux pavillons ; le même type de tuiles sera conservé ou utilisé sur les deux pavillons.
- la souche de ventilation et de cheminée centrale.
- les haies vives en séparation de lots,
- les vitres centrales de porche dans quelques pavillons en bande.
- les gouttières,

Tout désordre sur ces parties mitoyennes communes sera obligatoirement réparé aux frais communs des deux propriétaires et aussitôt qu'il apparaîtra.

Le montant des travaux engagés pour supprimer les désordres en question sera également réparti entre les deux copropriétaires concernés, chaque copropriétaire aura entièrement à sa charge le montant des travaux annexes éventuels de démolition reconstruction des aménagements, embellissements effectués après la réalisation des pavillons par lui ou ses prédécesseurs.

Tout désaccord sur la nécessité ou l'opportunité des travaux sera arbitré par le syndicat des copropriétaires (à l'amiable ou en s'appuyant sur les lois existantes).

Les deux copropriétaires de pavillons jumelés sont tenus d'entretenir et de respecter les parties mitoyennes.

Article 7

Composition des parties communes a tous les copropriétaires sans exception

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative et sous réserve, le cas échéant, des dispositions de l'article 15 « servitudes » ci-après pour la jouissance de certaines d'entre elles :

1. La totalité du terrain bâti et non bâti désigné ci avant.
2. Les espaces verts et tous les aménagements de terrain et de voiries, en particulier les parkings et les murs de soutènement situés en limite séparative ou en alignement, sous réserve du droit de jouissance des jardins privatifs visés ci-après, et tous les aménagements du terrain telles que plantations de toutes espèces et les voies et allées de desserte dans la mesure où elles ne seront pas classées dans le domaine public.
3. Les jardins : toutefois, il est ici précisé que chacun des copropriétaires aura droit à la jouissance exclusive et particulière du jardin attenant à son lot, tel qu'il est délimité au plan ci-annexé
4. Les installations d'éclairage de toutes les parties extérieures, (voies, allées) s'il en existe.
5. Toutes les canalisations des divers alimentations et notamment (eau, électricité, téléphone, gaz) et des réseaux d'assainissement sauf celles prises en compte par une société concessionnaire ou classée dans le domaine public, les compteurs généraux d'eau, d'électricité sauf ceux qui resteraient propriété des sociétés concessionnaires, le tout en ce qui ne sera pas propre à une maison individuelle.
6. Tous les murs de soutènement mitoyens ou sur partie commune.
7. Tous les objets, mobiliers, ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins de tous les copropriétaires dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes, et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe d'entre eux.

Article 8

Droits accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes générales :

- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins, constituant des parties communes ;
- Le droit d'affouiller de tels parcs, cours ou jardins ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 9

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

CHAPITRE IV

DESTINATION DE L'ENSEMBLE

Article 10

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

CHAPITRE V

DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

Article 11

Droits et obligations des copropriétaires vis-à-vis des parties constituant une propriété privée

Sous réserve, le cas échéant, des dispositions particulières contenues dans leur titre de propriété et inhérentes à des conditions de financement, chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la construction ou porter atteinte à sa destination. Il pourra exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Article 12

Modification des parties privées

a) Modifications de la disposition intérieure d'un lot

Chacun des copropriétaires pourra modifier à ses frais et sous sa responsabilité l'intérieur de son pavillon.

Toutefois, il devra s'assurer qu'il ne met pas en cause la solidité de l'édifice.

En cas de travaux pouvant affecter la solidité de la construction ou des parties communes ou porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination de l'immeuble tels que dalle du sous-sol, mur mitoyen, toiture, partie mitoyenne, ceux-ci ne pourront s'effectuer que sous la surveillance de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire.

Il restera, en tout cas, responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

b) Modifications extérieures d'un lot

Les travaux ou extensions pouvant être tolérés par le permis de construire et susceptibles de modifier l'aspect extérieur et l'harmonie des pavillons devront obtenir préalablement l'assentiment de l'assemblée générale des copropriétaires.

Rappel des principales règles du permis de construire :

Aucune extension ou modification de l'aspect extérieur des pavillons ne seront tolérées sans que les intéressés aient obtenu un nouveau permis de construire.

Chacun des copropriétaires peut utiliser librement les parties communes conformément à leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation de ces parties communes non conformes à leur destination.

Les frais de remise en état consécutifs à tous ces dommages seront supportés par le ou les responsables identifiés.

c) Harmonie générale de l'ensemble immobilier

- Les portes d'entrée, les fenêtres, volets, persiennes, les portes de garage, l'aspect extérieur des pavillons et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés sans l'accord de l'assemblée générale.
- Les teintes des peintures retenues pour les ravalements sont :
 - le blanc et le blanc cassé, hors porches d'entrée,
 - le beige et ses dérivés pourront être utilisés après accord préalable du conseil syndical (pour rester en harmonie).
 - les teintes de ravalement de deux pavillons jumelés devront rester le plus identiques possible.
- Les teintes des volets et persiennes seront identiques à celles des murs.
- Les jardins privatifs devront rester engazonnés sur leur partie principale. Les pelouses ne pourront pas être remplacées par des cultures maraîchères ou potagères.

Les pelouses, les haies vives devront être entretenues régulièrement par et à la charge du copropriétaire. En aucun cas les arbres ne devront déborder sur les parties communes ou sur les parties privatives des voisins.

Toutes plantations pouvant provoquer, de par leur nature, des désordres aux fondations des pavillons (saules, peupliers, chênes, etc,... liste non limitative) sont interdites.

Le syndicat des copropriétaires sera autorisé à faire procéder à leur arrachage aux frais exclusifs du copropriétaire responsable.
- Les limites séparatives entre chaque lot sont matérialisées par des haies vives et ne peuvent en aucun cas être modifiées. Elles peuvent être complétées par des grillages.

Toute autre construction est interdite. Le tracé ne pourra être modifié par les copropriétaires riverains.

L'entretien de ces haies est à la charge de chaque riverain.

Les autres haies en limite de voirie ou de parties communes sont la propriété privative du lot et leur entretien à la charge du propriétaire du lot.

Toute construction de quelque nature que ce soit (abris de jardin, etc...) est interdite sur les parties privatives.

d) conditions d'occupation

• *Occupation des pavillons*

L'ensemble immobilier est destiné uniquement à l'usage exclusif d'habitation.

Chaque pavillon doit être habité bourgeoisement et il en convient d'en jouir en " bon père de famille ". L'occupation des pavillons ne pourra être transformée en "dortoir collectif" ou autre.

Les pavillons ne peuvent être transformés en locaux à usage professionnel ou artisanal pour société ou commerce d'aucune sorte. Ils ne peuvent être le siège d'une société de commerce.

Une exception pourra être faite pour usage mixte du pavillon pour des professions libérales bien délimitées :

- Professions médicales ou paramédicales,
- Professions juridiques ou de conseil.

En aucun cas il ne pourra être installé des cabinets groupés ou cabinet de radiologie ou d'analyses biomédicales.

• *Plaques professionnelles et publicité.*

Les plaques professionnelles susceptibles d'être apposées sur les parties privatives visibles de l'extérieur devront être de taille normale et approuvées par le syndicat des copropriétaires.

Aucune publicité, enseignes commerciales, panneaux commerciaux, calicots ne sont admis dans l'ensemble immobilier y compris dans les parties privatives : façades, jardins, clôtures, etc...

Le syndicat des copropriétaires fera, le cas échéant, procéder à l'enlèvement immédiat aux frais du copropriétaire de tout élément de publicité.

• *Vente publique*

Il ne pourra être procédé à aucune vente publique dans aucune partie privative.

- **Bruits**

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

Les copropriétaires ou occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, ou des gens à leur service.

- **Animaux**

Les animaux domestiques sont autorisés dans l'immeuble, mais les copropriétaires ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou bruyant, ni procéder à aucun élevage à l'intérieur ni à l'extérieur des pavillons. Les chiens doivent être tenus en laisse à l'intérieur de la copropriété et il est interdit de les conduire ou de les lâcher sur les pelouses, espaces verts ou parties communes.

En outre, la présence dans l'immeuble de chiens dangereux classés en première catégorie de l'article L 211-12 du code rural est interdite et ce, tant dans les parties privatives que communes.

En aucun cas, qu'ils appartiennent ou non à des occupants de l'immeuble, les chiens ou autres animaux, ne devront errer dans les parties communes. Sans préjudice de l'application de la réglementation en vigueur, il est interdit d'élever et d'entretenir dans l'intérieur des habitations, leurs dépendances et leurs abords, et de laisser stationner dans les locaux communs des animaux de toutes espèces dont le nombre ou le comportement ou l'état de santé pourraient porter atteinte à la sécurité, à la salubrité ou à la tranquillité du voisinage.

Il est de même interdit d'attirer systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons et les chats, quand cette pratique est une cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage.

- **Antennes**

Toute émission d'ondes électriques et hertziennes perturbant la réception radio ou télévision des autres copropriétaires ou amenant une gêne quelconque est interdite.

L'installation d'antennes ou de paraboles extérieures individuelles devra être faite soit conformément aux dispositions de:

- l'article 25b) de la loi du 10 juillet 1965 imposant au copropriétaire concerné de recueillir l'autorisation préalable de l'assemblée générale ;
- l'article 1 de la loi numéro 66-457 du 2 juillet 1966 et de son décret d'application numéro 67-1171 du 22 décembre 1967 qui imposent à l'occupant désirant installer une antenne individuelle de faire une notification par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic de l'immeuble.

Cette notification contient une description détaillée des travaux à entreprendre assortie d'un plan ou d'un schéma et doit indiquer la nature de ou des services de télévision dont la réception serait obtenue à l'aide de ladite antenne individuelle.

Si le syndicat veut s'opposer à l'installation projetée, il doit à peine de forclusion, saisir dans le délai de trois mois la juridiction compétente.

Cependant, si l'installation collective permet la réception du service antenne sollicité, le syndicat peut offrir au demandeur de se raccorder à l'antenne collective ou à un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé. Cette proposition du raccordement doit être formulée dans les trois mois de la réception de la demande.

Les frais d'installation restent à la charge du demandeur.

- ***Encombrement des parties communes***

Tout dépôt de débris ou d'objets divers sur les parties communes est interdit. Il est également interdit de déverser des produits polluants dans les égouts telle que l'huile de vidange. En particulier, les objets encombrants seront déposés au plus tôt la veille du jour de leur ramassage par les services municipaux.

- e) ***Circulation et stationnement***

La vitesse est strictement limitée dans la copropriété pour la sécurité de tous. Chacun se doit de la respecter.

Le stationnement de tous véhicules, remorques et autres caravanes est interdit sur les trottoirs qui ne sont pas conçus pour supporter le poids des véhicules.

Personne ne peut s'attribuer un trottoir ou un espace de la chaussée devant son lot.

Le droit à l'utilisation des parties communes ne peut faire l'objet d'aucune appropriation particulière.

Les parkings communs doivent être utilisés en priorité. Le stationnement temporaire des caravanes sur les parkings ou le long des chaussées est limité à deux semaines.

- f) ***Propreté - Sécurité - Salubrité***

L'exécution de tous règlements d'Hygiène de Ville, et de Police est obligatoire pour tous.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes.

g) Visites de surveillance et réparations

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux syndics, architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence. Ils devront faire leur affaire personnelle des déplacements de meubles et des installations leur appartenant dans toute la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux. Ils ne pourront également faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement décidés par l'Assemblée Générale.

En cas de dégâts causés par ces travaux, le copropriétaire devra faire part de ses réclamations au syndic au plus tard dans les huit jours qui suivront la fin des travaux.

h) Location - Autorisation d'occuper

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra imposer aux locataires à peine de résiliation de leur location, l'obligation de respecter pour tout ce qui les concernera les prescriptions du présent règlement, auquel il devra être fait référence expresse sans que pour autant la responsabilité du propriétaire soit dérogée à l'égard du syndicat.

En outre, le copropriétaire doit exiger de son locataire qu'il assure convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires et des voisins ; cette obligation doit faire l'objet de mention dans l'acte de location.

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement.

Le propriétaire devra aviser le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée, en précisant le nom du locataire ou de l'occupant et éventuellement le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic l'exercice, s'il y a lieu, du privilège mobilier créé par la loi. Il devra en outre justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engagé à respecter le présent règlement par une copie certifiée par lui du bail (ou d'un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants, autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente

à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

i) Cession

Quiconque voudra vendre ou autrement disposer entre vifs de locaux dont il sera propriétaire, devra préalablement à la réalisation de l'acte de mutation, satisfaire aux prescriptions édictées par l'article 20 ci-après.

j) Servitudes

1. Servitudes concernant les jardins privatifs

Les bénéficiaires des droits de jouissance privative sur les jardins constituant l'accessoire de leur maison, devront supporter sans aucune indemnité tous les travaux quelqu'en soit la durée, imposés par les administrations de l'Electricité et Gaz de France, des Postes et Télécommunications, la Compagnie des Eaux, nécessités par la réalisation, l'entretien et l'amélioration de l'ensemble immobilier ou d'un pavillon individuel.

Ils devront également supporter sans indemnité le passage en sous-sol de toutes canalisations et seront personnellement et pécuniairement responsables de tous dommages causés à ces canalisations, soit par eux, soit par les occupants de leur chef.

2. Servitudes de copropriété - trottoirs

Comme le prévoit la législation communale, chacun aura à charge d'entretenir les trottoirs jouxtant son lot :

- désherbage,
- déneigement,
- pas de dépôt de matières ou de matériaux permanents.

3. Accès

Les copropriétaires devront laisser libre accès de leur lot au syndicat de copropriétaires et à ses employés pour effectuer des travaux d'entretien nécessaires aux parties communes (égouts, canalisations, branchements électriques ou autres) ou pour tous travaux décidés par l'Assemblée Générale.

Article 13

Droits et obligations des copropriétaires vis-à-vis des parties constituant une propriété commune.

1. Caractère de la copropriété - Modifications des choses communes

Les parties communes de la copropriété appartiendront indivisément aux copropriétaires ou à leurs ayants droit dans la proportion des tantièmes affectés à leurs lots.

Ces parties communes, dont le détail a été indiqué ci-dessus étant indispensables pour l'usage des copropriétaires, sont grevées au profit de chacun d'eux d'une servitude conforme à leur destination et constituent une indivision qui subsistera tant que l'immeuble ne sera pas la propriété d'un même propriétaire.

En conséquence, et par dérogation à l'article 815 du Code Civil, aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des choses communes.

Elles ne pourront être modifiées ou aliénées sans le consentement des membres de l'Assemblée des copropriétaires aux conditions de majorité prévues article 53 et suivants.

2. Usage des choses communes

a) Encombrement

Aucun des copropriétaires ne pourra encombrer les abords, voies et allées, espaces verts, ni y laisser séjourner aucun objet.

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

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans aucune des parties communes.

Les abords et allées ne pourront servir ni au lavage ni à l'étendage, ni au battage des tapis. Il ne pourra y être fait aucun travail de quelque nature que ce soit, en particulier, le lavage des voitures automobiles est interdit.

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, que ce soit par son fait, celui de son locataire ou des personnes dont il est légalement responsable.

b) Vols

Aucun recours ne pourra être exercé contre le syndicat de propriétaires en cas de vols ou détériorations de quelque objet momentanément déposé ou remisé en quelque endroit que ce soit des parties communes.

c) Interruption dans le fonctionnement des services communs.

En cas d'arrêt ou de troubles caractérisés dans le fonctionnement de quelque service commun que ce soit et quelle qu'en soit la cause, les propriétaires adresseront leur réclamation au syndic.

Article 14

Servitudes

D'une manière générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever la copropriété, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, des dispositions légales ou réglementaires, ou de la situation naturelle des lieux.

En outre, il est ici littéralement rapporté :

Une servitude constituée au profit de "L'ELECTRICITE DE FRANCE" aux termes d'un acte reçu par ME CHASSAGNE, Notaire à Neuilly-sur-Marne, les 19 février et 5 août 1968, publié au quatrième bureau des hypothèques de Bobigny le 14 septembre 1968, volume 4316 N° 17, savoir :
"CONSTITUTION DE DROITS DE SERVITUDES :

"1°) après avoir pris connaissance du tracé de la ligne électrique sur l'immeuble ci-dessus désigné, Monsieur MAYER es qualité reconnaît à L'ELECTRICITE DE FRANCE les droits suivants :

- faire passer les conducteurs d'ELECTRICITE au-dessus de l'immeuble,
- y établir à demeure,
- le support n° 233 dont les dimensions approximatives au sol sont de six mètres cinquante centimètres multiplié par six mètres cinquante centimètres multiplié par six mètres cinquante centimètres le tout divisé par deux,
- couper les arbres et branches d'arbres qui se trouvant à proximité de l'emplacement des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

Par voie de conséquence, L'ELECTRICITE DE FRANCE pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par elle, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation des ouvrages ainsi établis.

2° - la Société "LES CHEMINOTS DU CHESNAY" conserve la propriété et la jouissance de son immeuble, mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit, l'enlèvement ou la modification des lignes électriques telles qu'elles sont désignées au paragraphe 1° - ci-dessus.

Monsieur MAYER ès qualités, engage en outre la société à ne faire aucune plantation, aucune culture et plus généralement aucun travail et aucune construction, qui soit préjudiciable à l'établissement, à l'entretien, à l'exploitation et à la solidité des ouvrages ou à la sécurité.

La Société "LES CHEMINOTS DU CHESNAY" pourra toutefois :

- élever des constructions à condition de respecter entre lesdites constructions et les conducteurs d'électricité les distances minima de protection prescrites par les règlements en vigueur.

- planter des arbres de part et d'autre de la nappe des conducteurs à condition que le sommet d'un arbre, supposé tomber perpendiculairement sur cette nappe de conducteurs, reste toujours au cours de la chute, à une distance supérieure à cinq mètres des conducteurs les plus proches."

"RESPONSABILITE - la Société "Les Cheminots du Chesnay" ou le cas échéant tout autre exploitant, sera dégagé de toute responsabilité à l'égard de l'ELECTRICITE DE FRANCE pour les dommages qui viendraient à être causés de son fait à la ligne faisant l'objet du présent acte, à l'exclusion de ceux résultant d'un acte de malveillance.

En outre, si l'atteinte ainsi portée à la ligne résulte d'une cause autre que d'un acte de malveillance et si des dommages sont ainsi causés à des tiers, l'électricité de France garantie ladite société contre toute action aux fins d'indemnités qui pourrait être engagé par des tiers.

Classement des voies

Lorsque la Commune de GAGNY décidera de classer les voies de desserte de l'immeuble dans le domaine communal, le sol de ces voies sera cédé gratuitement à cette Commune.

CHAPITRE VI

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Article 15

Etat de répartition des différentes charges

Les charges incombant aux copropriétaires seront :

- 1) individuelles ;
- 2) individuelles afférentes aux parties mitoyennes ;
- 3) communes à tous les copropriétaires.

Article 16

Détermination de charges individuelles

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel tenu aux réparations et au remplacement, si nécessaire, de tout ce qui constitue sa propriété privée, notamment le ramonage des cheminées, l'entretien et la surveillance des tuyaux de gaz naturel.

Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne ainsi qu'il est dit plus loin pour les charges afférentes aux parties mitoyennes.

Il paiera également toutes les primes d'assurances qu'il sera tenu de contracter pour l'assurance de son pavillon et sa responsabilité civile. Il paiera tous les impôts taxes et contribution recouverts par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous les compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures personnelles.

De même les charges afférentes à l'entretien des jardins attenants aux pavillons (parties privatives) seront du ressort du copropriétaire exclusivement.

Il en sera de même pour les impositions relatives à ces parties privatives.

Article 17

Détermination des charges individuelles afférentes aux parties mitoyennes

Les charges afférentes aux parties mitoyennes seront partagées par moitié entre les copropriétaires jumeaux sauf cependant l'entretien et les menues réparations à faire à ces parties mitoyennes se trouvant à l'intérieur du pavillon qui resteront à la charge exclusive du propriétaire du pavillon.

Article 18

Charges communes générales à tous les copropriétaires sans exception

Les charges communes générales à l'ensemble des copropriétaires comprennent toutes les dépenses qui seront nécessitées pour quelque cause que ce soit, par l'entretien, les réparations, la réfection et le remplacement de toutes les parties communes générales.

a) définition des charges

Les charges communes comprennent :

1. les impôts, taxes et contributions de toute nature auxquels seront assujetties toutes les parties communes ;
2. les primes afférentes aux assurances contractées par le syndicat contre les risques et dommages des parties communes et pour l'assurance responsabilité civile du syndicat ;
3. les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat de copropriété et aux honoraires du syndic ;
4. les frais d'entretien, de réfection, de réparations grosses ou menues afférentes à toutes les parties communes, ainsi qu'éventuellement au matériel nécessaire à leur entretien (notamment les espaces verts et les murs de soutènement.
5. les salaires et les charges de tout personnel régulièrement nommé à des emplois dans la copropriété par le syndicat ;
6. les frais d'archivage ;

D'une façon générale, les copropriétaires supporteront toutes les charges d'entretien et de fonctionnement de la copropriété, ainsi que l'entretien des éléments d'équipement dont ils profiteront et qui ne seraient pas visés ci-dessus.

b) Répartition des charges communes générales

Ainsi qu'il a été décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 11 juin 1992 (septième résolution adoptée à l'unanimité des présents et représentés) les charges communes seront également réparties entre les 232 copropriétaires. Chaque copropriétaire acquittera les 1/232ème des charges annuelles de la copropriété indépendamment des tantièmes de copropriété.

Article 19

Règlement des charges et des provisions

1. Gestion provisionnelle

La comptabilité du Syndicat des copropriétaires est gérée selon le système des charges à échoir, appelé aussi mode de gestion provisionnel.

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le Syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.

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.

Un budget prévisionnel voté en Assemblée pour un exercice à venir peut être réactualisé lors d'une nouvelle Assemblée tenue dans le courant des six premiers mois de cet exercice.

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 nommés 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 notamment en cas de vente et doivent, en ce cas, être reconstituées auprès du ou des acquéreurs.

2. Dépenses courantes et dépenses exceptionnelles :

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

▪ Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

▪ Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance;

▪ 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;

- * Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations;
- * 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 sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale qui devra impérativement fixer des dates d'échéances de paiement.

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, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.
- * Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance, les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

3. Trésorerie

Le Syndic peut exiger le versement :

- 1° De l'avance de trésorerie devant être créée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. La réserve ne peut en aucun cas excéder 1/6 du budget provisionnel.
- 2° Des provisions du budget provisionnel pour les dépenses courantes dont le total appelé doit être équivalent au budget provisionnel voté pour l'exercice considéré;
- 3° Des provisions pour les dépenses exceptionnelles non comprises dans le budget provisionnel ;
- 4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux éventuellement adopté par l'Assemblée Générale ;
- 5° Des avances constituées par les provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'Assemblée Générale.

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 les dépenses exceptionnelles non comprises dans le budget provisionnel, le Syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'Assemblée Générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Le compte des charges communes sera établi et soumis au vote de l'Assemblée Générale à partir de la date de clôture de l'exercice écoulé.

4. Règlement des provisions et des charges

a) *Provisions*

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

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

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'Assemblée des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement de ces provisions devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Dans l'intervalle, après consultation du Conseil syndical et en cas de vote positif en Assemblée Générale, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

Cette avance correspondra à un emprunt du Syndicat auprès des propriétaires ou de certains d'entre eux.

b) *Charges*

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.

Les charges sont déterminées définitivement après répartition entre les copropriétaires des dépenses annuelles, lorsqu'une décision d'Assemblée Générale approuve les comptes au préalable.

Les comptes individuels sont calculés pour chaque copropriétaire en répartissant les dépenses selon les catégories de charges et en tenant compte des provisions versées en cours d'exercice.

Tous les copropriétaires reçoivent, en fin d'exercice, un relevé individuel détaillé des dépenses comptabilisées au cours de cet exercice.

c) *Intérêts de retard*

Les sommes dues au titre des deux précédents articles portent intérêt au profit du Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.

Article 20

Indivisibilité – solidarité

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, chacun sera tenu d'acquitter sa quote-part de charges en fonction de ses droits dans l'indivision, les co-indivisaires n'étant tenus que conjointement et non solidairement. Le Syndic devra, en cas de désignation d'un mandataire commun, effectuer toutes démarches nécessaires auprès de ce dernier.

De leur côté, les nus – propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage et d'habitation, seront tenus « in solidum » 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 21

Privilège immobilier – recouvrement

▪ Hypothèque légale

Les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du Syndicat, il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'Assemblée Générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour ces créances exigibles depuis plus de cinq ans.

▪ Privilège immobilier

Aux termes de l'article 2103 -1° Bis du Code Civil, les créanciers sur les immeubles sont :

- le vendeur,
- le cas échéant le prêteur de deniers,
- le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le

statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues.

Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues.

** Frais de recouvrement*

Les frais nécessaires, exposés par le Syndicat à compter de la mise en demeure avant l'obtention d'un titre exécutoire, pour le recouvrement d'une créance justifiée, à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

Article 22

Aggravation des charges

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des gens à leur service, les charges communes, auront à supporter seuls, les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra notamment en être ainsi, pour les dégâts qui seraient causés par les enfants au cours de leurs jeux.

Article 23

Absence d'occupation - non usage

Les contributions de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti seront dues même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

CHAPITRE VII

MUTATIONS DE PROPRIETE

Article 24

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties sont tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Article 25

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'auraient modifié, et s'est engagé à en observer les clauses et stipulations. Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'auraient modifié.

Le nouveau propriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot, est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble constituant le lot faisant l'objet de la mutation.

Article 26

Mutation à titre gratuit

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droits doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic doit en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

Article 27

Mutations à titre onéreux

I. Principe

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, le nouveau copropriétaire est tenu vis-à-vis du Syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu vis-à-vis du Syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété, ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au Syndicat.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au Syndic, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution. Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'Article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au Syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient 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.

Modalités d'application

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 la constitution sur ces derniers d'un droit réel, adresse au Notaire chargé de 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 correspondant au paiement par annuité des travaux d'amélioration
- 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 ;
- 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 :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) 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.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'Article 20 de la loi est donné au Syndic, selon le cas, soit par le Notaire, soit par l'Avocat du demandeur ou du créancier poursuivant.

Si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au Syndic, selon le cas, soit par le Notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption. Si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au Syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

II. Répartition du paiement des provisions

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

- 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel à la date de la notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 incombe au vendeur ;
- 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

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

CHAPITRE VIII

REVISION JUDICIAIRE DE LA REPARTITION DES CHARGES

Article 28

I. Principe

▪ Action en révision :

Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au Fichier Immobilier, chaque copropriétaire peut poursuivre en Justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'Article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Si l'action est reconnue fondée le Tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au Fichier Immobilier.

▪ Action en nullité :

A tout moment, un copropriétaire peut saisir le Tribunal de Grande Instance afin de faire reconnaître qu'une grille de répartition des charges ne respecte pas les critères fixés impérativement par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

II. Modalités d'application :

▪ Action en révision :

A. Procédure aux fins de réduction des charges

L'action en justice visée à l'article 12 de la Loi du 10 Juillet 1965 est intentée à l'encontre du Syndicat, lorsqu'elle est fondée sur le fait que la part, dans l'une ou l'autre des catégories de charges incombant au lot du demandeur, est supérieure de plus d'un quart à celle qui résulterait d'une répartition conforme à l'Article 10 de cette Loi.

B. Procédure aux fins de relèvement des charges

Si la part d'un copropriétaire est inférieure de plus d'un quart dans l'une ou l'autre des catégories des charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, l'action en justice visée à l'article 12 de ladite loi est intentée à l'encontre de ce copropriétaire.

A peine d'irrecevabilité de l'action, le Syndicat est appelé en cause.

C. Intervention de tout copropriétaire et désignation d'un mandataire de justice

Chaque fois qu'une action en justice intentée contre le Syndicat a pour objet ou peut avoir pour conséquence une révision de la répartition des charges et indépendamment du droit pour tout copropriétaire personnellement dans l'instance, le Syndic ou tout copropriétaire peut, s'il existe des oppositions d'intérêts entre les copropriétaires qui ne sont pas demandeurs, présenter une requête au Président du Tribunal de Grande Instance en vue de la désignation d'un mandataire ad hoc. Dans ce cas, la signification des actes de procédure est valablement faite aux copropriétaires intervenants ainsi qu'au mandataire ad hoc.

** Action en nullité :*

L'action en nullité est indépendante de toute notion de lésion. Elle est exercée à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

Lorsque le juge, en application des dispositions de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 répute une clause du règlement de copropriété relative à la répartition des charges non écrite, il procède à leur nouvelle répartition.

CHAPITRE IX

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - SYNDICAT

Article 29

Généralités

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

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

Le syndicat a comme agent officiel d'exécution le syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose des pouvoirs déterminés par la loi.

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

Il a aussi la faculté d'acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit, groupés dans ce syndicat.

Le syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'ensemble appartiendront à au moins deux copropriétaires différents.

Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents.

Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

Article 30

Dénomination – Siège

Le syndicat prend la dénomination de « *Syndicat des copropriétaires de la résidence « les Terrasses de Montguichet »* ». Son siège sera dans l'immeuble

Article 31

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

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative, le président du syndicat coopératif exerçant alors les fonctions de syndic avec au moins un suppléant.

Article 32

Syndicat coopératif

Le Syndicat peut revêtir la forme d'un Syndicat coopératif : l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du Syndicat est décidée à la majorité absolue, et le cas échéant à la majorité simple.

Dans cette hypothèse, 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, à la majorité simple, une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du Syndicat et qui rendent compte chaque année à l'Assemblée Générale de l'exécution de leur mission. Le mandat de ces personnes ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

Le ou les copropriétaires éventuellement désignés ne peuvent être le conjoint, les descendants, ascendants ou préposés du Syndic ou d'un des membres du Conseil syndical ou être liés à eux par un pacte civil de solidarité.

Dans un Syndicat de forme coopérative, les actes et documents établis au nom du Syndicat doivent préciser sa forme coopérative. En aucun cas, le Syndic et le vice-président, s'il existe, ne peuvent conserver ces fonctions après l'expiration de leur mandat de membre du Conseil syndical.

Les dispositions interdisant la rémunération des membres du Conseil syndical sont applicables au Syndic. Celui-ci peut, en outre, sous sa responsabilité, confier l'exécution de certaines tâches à une Union coopérative ou à d'autres prestataires extérieurs.

SECTION II - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Article 33

Epoque des réunions

Les copropriétaires sont réunis en assemblée générale par le syndic chaque fois que ce dernier le jugera utile, et au moins une fois par an, aux jour, heure et lieu fixés par le Syndic.

Les assemblées se tiendront à Gagny ou dans une commune limitrophe du lieu de la situation de l'immeuble.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable.

L'assemblée Générale peut être convoquée extraordinairement, en cas d'urgence, par le syndic.

Article 34

Personnes habilitées à convoquer

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 35

Convocation

Si un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires désirent que l'assemblée générale soit convoquée, ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire adresse une nouvelle demande au président du conseil syndical si ce poste est pourvu d'un titulaire. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, ou, faute de président du conseil syndical, une fois expiré le délai de huit jours qui

suit la mise en demeure au syndic, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Conformément à ce texte, le président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic et le cas échéant au président du conseil syndical.

Article 36

Contenu de la convocation

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

Article 37

Documents à joindre aux convocations

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

** 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 au 1° et au 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 syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat.
5. Le projet de convention, ou la convention, entre le syndicat et le syndic.

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^e et 3^e alinéa), 14-2 (2^e alinéa), 18 (7^e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 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.

« 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.

Article 38

Demande d'inscription à l'ordre du jour

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic, par lettre recommandée avec avis de réception, 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.

Article 39

Délai de convocation - Formes

Les convocations sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise de la convocation contre émargement d'une feuille ou d'un registre de convocations.

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion.

Le point de départ pour la computation de ce délai correspond au lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée aux copropriétaires ou de celui du lendemain de la remise contre émargement. En cas de seconde Assemblée sur le même ordre du jour, dans le cas prévu par l'Article 25-1 de la loi, le délai de convocation peut être réduit à huit jours.

Article 40

Personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale. Tant qu'avis d'une mutation n'aura pas été notifié au syndic, les convocations régulièrement adressées à l'ancien propriétaire à défaut de la notification prévue, valent à l'égard du nouveau copropriétaire.

▪ Et toutes les personnes membres d'une société jouissant par l'intermédiaire de cette dernière, d'une ou plusieurs fractions de l'ensemble immobilier (sociétés d'attribution en jouissance ...).

▪ En cas d'indivision ou d'usufruit de la propriété d'un lot entre plusieurs personnes, les indivisaires devront se faire représenter auprès du Syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun, qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance.

▪ Si une société est propriétaire de l'un des lots composant l'immeuble, elle sera valablement représentée par l'un de ses gérants ou par le Président du Conseil ou le Directeur Général, s'il s'agit d'une société anonyme. 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 noms et domicile réel ou élu de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification de renseignements ainsi communiqués.

▪ Tout copropriétaire habitant hors de France Métropolitaine devra élire domicile à Paris ; à défaut, de quoi, il sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble.

Article 41

Date, lieu et heure de la convocation

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.

Article 42

Droit d'accès des copropriétaires aux documents justifiant les charges

Chaque copropriétaire aura le droit de consulter personnellement auprès du Syndic les pièces comptables sans que celui-ci soit obligé de s'en dessaisir.

Les pièces justificatives des charges de copropriété seront mises à la disposition des copropriétaires par le Syndic durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci.

Les modalités d'application de cette disposition doivent être définies par l'Assemblée Générale des copropriétaires. Celle-ci a, en particulier, la faculté de décider que la consultation des pièces aura lieu un jour où le Syndic reçoit le Conseil syndical pour examiner les comptes, tout copropriétaire pouvant alors se joindre à celui-ci.

Article 43

Assemblée Générale tenue sur deuxième convocation

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée devant être réunie pour statuer dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi en application de l'article 25 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Article 44

Tenue de l'Assemblée

L'Assemblée Générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions qui précèdent.

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

Article 45

Président, scrutateurs et secrétaire

L'assemblée générale élit en début de séance son président par vote à main levée. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas de partage de voix, il est procédé à un second vote.

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

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Des scrutateurs sont eux aussi élus en début de séance. Des votes séparés sont obligatoires pour l'élection du Président et des scrutateurs.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres élus de l'assemblée.

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

Article 46

Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence. Elle 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.

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 des dispositions des articles 22 (alinéa 2 et 3) et 24 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.

Elle est conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance.

Article 47

Mandats

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par tout mandataire de leur choix.

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

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intérêts 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 48

Questions mises à l'ordre du jour

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications sont prévues à l'article 63 du décret du 17 mars 1967.

Article 49

Procès-verbal

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé, à la fin de 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 le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires et associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

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

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

Article 50

Voix – Majorités

Chaque copropriétaire disposera d'une voix par lot dont il est propriétaire.

Article 51

Votes particuliers

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

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

Article 52

Majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965

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

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

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

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

Article 53

Majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965

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

a) Toute délégation de prendre l'une des décisions relevant de la majorité ci-dessus.

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

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

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires, d'exécuter à leurs frais les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à sa destination.

c) La désignation ou la révocation du syndic ou des membres du Conseil syndical s'il en existe un.

d) Les conditions de réalisation des actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à celles-ci, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que création de cour commune ou cession de droits de mitoyenneté.

e) Les modalités d'exécution des travaux obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges relatives aux éléments d'équipement rendue nécessaire par un changement d'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) La pose dans les parties communes de canalisations de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement défini dans le cadre de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé.

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

j) L'installation ou la modification du réseau de distribution d'électricité public destinée à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

- k) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

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, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

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. Dans ce cas :

* Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 22 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée

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

Article 54

Double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965

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

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) 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 ;

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues précitées, les travaux d'amélioration mentionnés 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 55

Unanimité

A quelque majorité que ce soit, l'assemblée générale ne peut opposer 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.

L'unanimité des voix des copropriétaires est en outre nécessaire :

1) Pour modifier la répartition des charges, sauf :

▪ Dans le cadre de la subdivision d'un lot en deux ou plusieurs fractions.

La nouvelle répartition des charges devra être effectuée conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

▪ Pour modifier la répartition des charges d'équipement à la suite d'un changement de l'usage d'une partie privative, cette modification est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

▪ Constater qu'une clause du règlement de copropriété est illicite et doit être réputée non écrite.

2) Pour imposer une modification à la destination de l'immeuble.

3) Pour disposer des parties communes dont l'aliénation porte atteinte à la destination de l'immeuble.

Article 56

Délégation de pouvoir

La délégation de pouvoir peut être donnée au syndic à charge pour lui de le remettre à un membre du conseil syndical ou à un copropriétaire, au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Article 57

Opposabilité des décisions

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

Elles seront notifiées aux opposants et défaillants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remis contre récépissé.

Les décisions de l'Assemblée ne peuvent être contestées que devant le Tribunal de Grande Instance et par les copropriétaires opposants ou défaillants (absents et non représentés), dans le délai de deux mois à peine de déchéance, de la

notification des décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. Le délai de deux mois prévu pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification de la décision à chacun des copropriétaires opposants défaillants.

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.

SECTION III / SYNDIC

Article 58

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

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale aux conditions prévues par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Notamment le syndic peut être choisi parmi les copropriétaires (ou conjoints de copropriétaires)

Le syndic est nommé pour trois ans au plus avec faculté de solliciter le renouvellement de son mandat.

Si l'Assemblée Générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le 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 dix-sept mars 1967.

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

Article 59

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.

Article 60

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

Article 87

Dispositions concernant les parcelles cadastrées section BK numéro 250 et 251 correspondant au sol des voies desservant l'ensemble immobilier

Ainsi qu'il est expliqué ci-avant le terrain d'assiette de la présente copropriété comprend entre autres les parcelles cadastrées section BK n° 250 et 251 d'une superficie respective de 1 hectare 44 ares 05 centiares et 10 ares 64 centiares correspondant au sol des voies de desserte de l'ensemble immobilier.

Il est à cet égard, stipulé :

1°) que tant que la commune de GAGNY n'aura pas procédé au classement de ces voies dans le domaine communal, les parcelles en question, bien qu'exclues de l'assiette de la copropriété ainsi qu'il a été dit ci-dessus, constitueront des parties communes générales de l'ensemble immobilier et que les frais de toute nature afférents à ces voies (notamment leur entretien, l'éclairage et l'entretien des réseaux divers s'y trouvant) constitueront des charges communes générales de l'ensemble immobilier, réparties entre les copropriétaires.

2°) que, lorsque la Commune de GAGNY procédera au classement des voies en question, elles cesseront de constituer des parties communes générales et le sol de ces voies, déjà exclu de l'assiette de la copropriété en vertu de ce qui a été dit ci-dessus, sera rétrocédé à la Commune de GAGNY suivant les conditions fixées par celle-ci, et par l'assemblée générale des copropriétaires, appelée à statuer sur ce point suivant les dispositions législatives en vigueur.

3°) que, dans le cas où le classement des voies ne serait que partiel, le sol des voies classées serait rétrocédé, comme dit ci-dessus, à la Commune de GAGNY. Par contre, les voies ou équipements qui ne seraient pas classés continueraient à constituer des parties communes générales de l'ensemble immobilier et tous les frais y afférents constitueraient des charges générales réparties comme telles entre les copropriétaires.

Article 88

Dispositions particulières concernant les murs de soutènement

Il existe actuellement dans l'ensemble immobilier des murs de soutènement.

Certains de ces murs doivent être classés dans le domaine public et rétrocédés à la Commune de GAGNY de la même manière que le sol des voies desservant l'ensemble immobilier.

Ces murs de soutènement devraient figurer sur le plan de la copropriété dressé par Me SAUNIER, géomètre expert au RAINCY, qui est demeuré ci annexé aux présentes après mention.

Il est précisé à cet égard que :

1) Tant qu'une décision de classement n'a pas été prise par la Commune de GAGNY, tous les murs de soutènement figurant au plan annexé, (autres que les murs de soutènement privatifs dont il est parlé ci-après), constitueront les parties communes générales de l'ensemble immobilier, et que les charges y afférentes, notamment l'entretien ou la réfection constitueront des charges communes générales réparties entre les copropriétaires.

2) Que lorsque la décision de classement aura été prise par la Commune de GAGNY, les charges afférentes aux murs de soutènement qui auront été classés dans le domaine public seront supportées par la commune de GAGNY et que les charges afférentes aux murs de soutènement qui n'auront pas été repris dans le classement continueront à constituer des charges communes générales.

3) Certains murs se trouvent édifiés à l'intérieur de certains lots privatifs. Ces murs ont été soit édifiés par la Société SACAP "LES CHEMINOTS DU CHESNAY", soit édifiés ou prolongés par les copropriétaires eux-mêmes.

Ces murs, bénéficiant exclusivement aux copropriétaires de lots privatifs, il est expressément convenu que leur entretien et leur réfection éventuelle, constitueront des charges privatives et seront en conséquence supportés exclusivement par les copropriétaires de lots dans lesquels ces murs se trouveront implantés.

Il est convenu que tous les murs qui ne figurent pas sur le plan ci-annexé aux présentes, devront être considérés comme des murs privatifs.

ooOOoo