

La
Breche
aux
Loups

REGLEMENT DE COPROPRIETE DE LA RESIDENCE

« LA BRECHE AUX LOUPS »

EDITION 1998

La première édition a été faite et passée à QUINCY-VOISINS en l'étude de Maître Bailloux, notaire en l'an mil neuf cent soixante-huit le 10 janvier.

Les modificatifs de la 2ème à la 5ème tranche ont été établis de mil neuf cent soixante-huit à mil neuf cent soixante-douze.

Une modification formant complément au règlement de copropriété a été adoptée lors de l'assemblée générale du 24 mars mil neuf cent quatre-vingt-dix.

Une deuxième modification a été adoptée lors de l'assemblée générale du 22 mars mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept.

~~La présente édition foliotée de 1 à 42, ne reprend que la partie règlement par lui-même qui commençait dans l'édition originelle à la page 77 et se terminait à la page 123 (hors les pages 86 à 89 qui énumèrent les lots de la 1ère tranche)~~

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Partie Préliminaire – Désignation et Description de l'ensemble immobilier

◆ Article 1

Désignation

Le présent règlement de copropriété concerne :

Un ensemble immobilier qui sera édifié à Ozoir La Ferrière (Seine et Marne) au lieudit La Brèche Aux Loups chemin rural N°2 dit de Braque et chemin rural N°11 dit Route Mamelard sur un terrain d'une contenance de vingt-quatre hectares cinq ares vingt centiares environ comprenant :

Dans la partie Nord : Un terrain d'une superficie de treize hectares quatre-vingt-treize ares cinq centiares tenant :

Pardevant au sud, au chemin de Braque sur onze mètres trente-sept, puis par hache rentrante à un terrain de forme trapézoïdale d'une contenance de soixante-cinq ares trente et un centiares environ qui doit être cédé gratuitement par la SCI Ozoir-Village à la commune d'Ozoir La Ferrière en vue de l'édification d'un groupe scolaire de quatorze classes.

A nouveau au chemin de Braque sur soixante-dix-huit mètres cinquante-six.

Et enfin à la route Mamelard sur deux cent quatre-vingt-cinq mètres vingt.

D'un côté à l'Est : sur deux cent soixante-dix-neuf mètres à la zone industrielle (fossé mitoyen entre deux).

D'autre côté à l'Ouest : sur trois cent quatre-vingt-neuf mètres trente-huit à la SCI De la Plaine, puis par hache rentrante de deux mètres soixante-dix et sur cent vingt-six mètres quatre-vingt-dix à la Commune d'Ozoir La Ferrière (Terrain de sports).

Au fond au Nord : par une courbe régulière de quatre-vingt-quatorze mètres cinquante de rayon et deux cent trente-sept mètres soixante-quatorze de développement et du Nord Est sur soixante-quatre mètres quatre-vingt à la SCI de la Plaine.

Dans sa partie Sud : un terrain d'une superficie de dix hectares onze ares quatre-vingt-cinq centiares traversé vers le Sud par le chemin rural N°9 dit de la Longue Vente qui le divise en deux parties, savoir :

Une première partie contenant sept hectares soixante-sept ares soixante centiares, tenant :

Pardevant au nord sur deux cent cinq mètres cinquante-deux à la route Mamelard.

D'un côté Est sur cent vingt-trois mètres quatre-vingt-un à la Société Diversey-France et sur cent quatre-vingt-dix-neuf mètres soixante-neuf centimètres et une courbe de soixante-huit mètres environ de développement à la SCI de la Ferme de la Forêt d'Armainvilliers.

D'autre côté Ouest sur deux cent dix-neuf mètres vingt centimètres à Monsieur et Madame LEURENT.

Et du Sud sur deux cent quatre-vingt-dix-neuf mètres soixante-sept centimètres environ au chemin de la Longue Vente

Et une deuxième partie comprenant deux hectares quarante-quatre ares vingt-cinq centiares tenant :

Au Nord sur deux cent quatre-vingt-seize mètres quatre-vingt-seize centimètres environ au chemin de la Longue Vente.

Au Sud par trois courbes de différents rayons et de trente-sept mètres environ deux cent quatre mètres vingt-six centimètres et cent trente-neuf mètres cinquante-deux centimètres à la SCI de la Ferme de la Forêt d'Armainvilliers.

Et de l'Ouest sur trente-sept mètres cinquante centimètres environ à la même société.

Ces terrains figurent au cadastre rénové de la commune d'Ozoir La Ferrière, savoir :

Le terrain situé au nord du chemin de Braque et de la Route de Mamelard : Section B, lieudit « La Mare Detmont »

N°2725 pour une contenance de :			
Treize hectares quatre-vingt-cinq ares soixante-dix-neuf centiares	13ha	85a	79ca
N°2444 pour une contenance de :			
Six ares quatre-vingt-quatre centiares		06a	84ca
et N°2448 pour une contenance de :			
Soixante-douze centiares			72ca

Ensemble : treize hectares quatre-vingt-treize ares cinq centiares	13ha	93a	35ca

Et le terrain situé au Sud de la route Mamelard :

Section B, lieudit « Le Fond de Brac »

N°2470 pour une contenance de :			
Un are quatre-vingt-treize centiares		01a	93ca
N°2711 pour une contenance de :			
Sept hectares soixante-cinq ares soixante-sept centiares	7ha	65a	67ca
et N°2714 pour une contenance de :			
Deux hectares quarante-quatre ares vingt-cinq centiares	2ha	44a	25ca

Ensemble : dix hectares onze ares quatre-vingt-cinq centiares	10ha	11a	85ca

Soit au total une contenance cadastrale de :			
Vingt-quatre hectares cinq ares vingt centiares	24ha	05a	85ca

Observation faite : Que le numéro 2725 de la section B, lieudit « La Mare Detmont », contenant treize hectares quatre-vingt-cinq ares soixante-dix-neuf centiares (Situation nouvelle) provient de la division du N°2717 de la même section contenant quatorze hectares cinquante et un ares dix centiares (situation ancienne) en :

N°2725 contenant treize hectares quatre-vingt-cinq ares soixante-dix-neuf centiares, compris dans le terrain sur lequel doit être édifié l'ensemble immobilier dont il s'agit.

Et N° 2726 contenant soixante-cinq ares trente et un centiares formant le terrain qui doit être cédé gratuitement à la Commune d'Ozoir la Ferrière en vue de l'édification d'un groupe scolaire et expressément exclu du présent règlement.

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par Mr MOREAU Géomètre-Expert à Tournan en Brie (Seine et Marne) le six décembre mil neuf cent soixante-sept.

Tel que ledit terrain figure en un plan dressé par Mr MOREAU Géomètre-Expert sus-nommé, qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Etant observé que la S.C.I. Ozoir-Village doit se rendre incessamment acquéreur après l'accomplissement des formalités administratives nécessaires, de la partie du chemin de la Longue Vente traversant le terrain dont il s'agit vers le Sud et représentant une superficie d'environ dix-neuf ares deux centiares. Cadastrées Section B N°2723.

◆ Article 2

Description

L'ensemble immobilier auquel s'appliquent les présentes comportera des aménagements et des services communs.

Il sera composé :

- De quatre cent huit maisons individuelles à usage d'habitation et de vingt-neuf garages supplémentaires dont les copropriétaires seront groupés dans le syndicat secondaire A.
- De bâtiments collectifs à usage mixte de commerces et d'habitation groupés dans le syndicat secondaire B.

Ces deux syndicats seront regroupés dans le syndicat principal. Jusqu'à la création du syndicat secondaire B, le syndicat secondaire A restera confondu avec le syndicat principal.

1.) – Aménagement Communs

Les aménagements communs comprendront :

- Les espaces verts et plans d'eau
- Les voies intérieures de desserte avec leurs dispositifs d'éclairage,
- Les canalisations et réseaux divers, tels que ceux d'eau, de gaz, d'électricité, du tout à l'égout et de téléphone,
- Une zone aménagée pour le stationnement des voitures automobiles (parkings),

2.) – Services Communs

Les services communs comprendront :

- Les logements des gardiens (qui seront situés dans les bâtiments collectifs),
- Les bâtiments destinés à recevoir les garderies d'enfants, salles de réunion, etc...,
- Les bâtiments destinés à abriter le poste de détente de gaz et les transformateurs électriques.

3.) – Bâtiments

La construction des bâtiments est prévue en cinq tranches successives. Le présent règlement de copropriété est établi tant pour les quatre tranches de construction des logements individuels que pour la tranche particulière composée des locaux commerciaux et des appartements y attenants pour laquelle des dispositions particulières seront prévues et mises en œuvre par un syndicat secondaire.

La première tranche comprendra 119 maisons individuelles avec garages, plus trois garages supplémentaires.

La deuxième tranche comprendra 110 maisons individuelles avec garages, plus neuf garages supplémentaires

La troisième tranche comprendra 108 maisons individuelles avec garages, plus onze garages supplémentaires

La quatrième tranche comprendra 71 maisons individuelles avec garages, plus six garages supplémentaires

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention, savoir :

- Un plan de chacun des types de maisons individuelles
- Un plan de masse de chaque épi.

PREMIERE PARTIE

PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

1) Définition des Parties Privatives

◆ Article 3

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

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

Les carrelages, dalles et en général, tous revêtements, les plafonds et les parquets (y compris les gros-œuvres des maisons individuelles).

Les cloisons intérieures avec leurs portes, les portes d'entrée, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres.

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives, les canalisations intérieures, les radiateurs et chaudière de chauffage central, les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et water-closets, les installations de la cuisine, évier, etc...

Les placards et penderies, l'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, le présente énumération n'étant qu'énonciation et non limitative.

Les parties privatives comprennent, en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé, tels que les patios et jardins

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les toitures des maisons du type Blanche-Neige et les toitures terrasses des maisons du type Bungalow, lorsqu'elles sont jumelées, sont en copropriété entre les deux propriétaires voisins. Les réparations éventuelles seront supportées par moitié par chacun des propriétaires.

Les séparations de haies vives sont mitoyennes lorsqu'elles séparent deux jardins privatifs. Lorsqu'elles séparent les jardins privatifs des espaces verts communs elles sont privatives des lots qu'elles bordent.

2) Définition des parties communes

◆ Article 4

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

Les parties communes à tous les copropriétaires comprennent notamment :

A) Sol :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des cours, parcs, jardin et des voies d'accès.

B) Aménagement communs :

Les aménagements communs, tels que les espaces verts et les voies intérieures de desserte, les aires de stationnement visiteurs et les plans d'eau.

Les canalisations et réseaux divers tels que ceux d'eau, de gaz, d'électricité, de tout à l'égout et de téléphone.

Les logements des gardiens et les autres locaux affectés à des services communs, tels que ceux du centre culturel, ceux du poste de détente de gaz et des postes de transformation E.D.F.

Tous les accessoires de ces parties communes tels que les installations d'éclairage.

◆ **Article 5**

Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol.
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes.
- Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins.
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

◆ **Article 6**

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

3) Partie communes spéciales aux copropriétaires du Syndicat B

- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons
- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol
- Les couvertures des bâtiments et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, à l'exclusion de celles qui sont réservées à l'usage de copropriétaires déterminés, lesquelles sont parties privatives.
- Les souches de cheminées le cas échéant.
- Les coffres, gaines et têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères, et usées, et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci).
- Les locaux des compteurs et branchements d'égout.
- Les vestibules et couloirs d'entrées, les escaliers, les cages et paliers, les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants le cas échéant.
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les glaces, tapis, paillasons (non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée qui sont parties privatives).

Cette énumération est purement énonciative et pas limitative.

DEUXIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

◆ **Article 7**

Désignation des lots tranche par tranche

<p>TROISIEME PARTIE</p> <p>REGLEMENT DE COPROPRIETE</p>

TITRE UN

DESTINATION ET USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE UN

Destination de l'ensemble immobilier

◆ **Article 8**

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

Toutefois, les boutiques situées au rez-de-chaussée des bâtiments formant la 5ème tranche pourront être utilisées à usage commercial.

CHAPITRE DEUX

Usage des parties privatives

◆ **Article 9**

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

1 – Occupation

a) Maisons individuelles et appartements :

- Les appartements et les maisons individuelles ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.
- La location en meublé de maisons individuelles ou d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des maisons individuelles ou 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'ensemble immobilier ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.
- Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Pages 78 et suivantes

b) Boutiques et magasins :

Les boutiques et magasins pourront être utilisés pour l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'ensemble immobilier et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.

2 - Bruits - Troubles de voisinage

L'usage des appareils de radiophonie, de sonorisation et en général de reproduction du son 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 des voisins.

La pratique des jeux bruyants et en général tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants sont formellement interdits, alors même qu'ils auraient lieu dans les jardins privatifs, les parties communes ou à l'intérieur des appartements ou maisons individuelles.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité d'un bâtiment. En cas de travaux ils devront veiller à respecter les règlements de ville et de police concernant les nuisances causées par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

3 - Utilisation des fenêtres, terrasses et balcons :

Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les balcons, les terrasses, dans les patios, ni dans les jardins privatifs.

La nature de l'étanchéité prévue sur les terrasses ne comportant pas de protection de l'étanchéité, ces dernières sont réputées « non accessibles » et devront conserver ce caractère, quelque soient les modifications que les copropriétaires seraient amenés à y apporter. On ne pourra donc séjourner sur ces terrasses ou y installer quoi que ce soit. En cas de force majeure (réparation, installations d'antennes, etc.), toutes les précautions devront être prises pour protéger le revêtement des terrasses.

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

4 - Harmonie de l'ensemble immobilier

a) Maisons individuelles et appartements :

Les portes d'entrée seront ton bois naturel ou peintes en respectant la couleur d'origine. Les portes-fenêtres, les fenêtres et les volets seront peints en blanc ou lasurés ton bois naturel. Les portes des garages seront obligatoirement peintes en blanc.

Les murs et façades devront être entretenus régulièrement par un ravalement approprié ton blanc ou blanc cassé.

Les toitures, les façades, les terrasses, les portes extérieures, les fenêtres et les volets, les souches de cheminées, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, la nature et la hauteur des portillons et grillages formant clôture côté rue, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble pourront être modifiés sous réserve de respecter la procédure suivante :

- 1 - constituer un dossier comprenant la description de la modification envisagée, accompagnée de plans et de la définition de la nature et la teinte des matériaux choisis.
- 2 - obtenir l'accord des voisins immédiats s'ils sont concernés.
- 3 - obtenir l'accord du conseil syndical, dont l'autorisation sera transmise par le syndic du syndicat principal.
- 4 - obtenir toutes autorisations administratives nécessaires.
- 5 - tout copropriétaire qui se verrait refuser l'accord du conseil syndical pourra faire appel de cette décision devant l'assemblée générale dans les formes prévues par la loi.

Autorisation permanente est donnée au syndic d'agir en justice, sur avis du conseil syndical, en vue d'obtenir la démolition des constructions réalisées sans autorisation.

Certaines modifications sont acceptées selon la définition suivante :

1 - Abris de jardin

Comme son nom l'indique, ce doit être une petite construction légère pour ranger les outils de jardins.

Cette construction ne devra jamais dépasser au faîtage 2 m et 6 m² au sol.

Cette construction ne devra jamais être vue des autres copropriétaires et visiteurs et dans tous les cas demeurer dans l'esprit esthétique de la Brèche-aux-Loups.

Si cette construction est adossée à un mur contigu, celle-ci devra avoir un joint d'étanchéité pour ne pas occasionner de l'humidité sur ce dit mur.

2 - Clôtures

Les clôtures côté espaces verts, ne seront acceptées sous aucune dérogation.

Seules les haies vives seront acceptées sur une hauteur maximum de 2 m. avec intégration d'un grillage à grosse maille verte.

Le portillon donnant accès aux espaces verts sera de forme sobre en bois, en PVC, ou en métal laqué blanc. Ce portillon devra rester dans l'esprit du projet.

Les clôtures côté rue devront respecter certains modèles approuvés par le conseil syndical et être maintenues en bon état.

Dans tous les cas de figure, la clôture réalisée devra obligatoirement être laquée blanc ou lasurée ton bois naturel à l'exception des grillages.

3 - Velux

Les ouvertures sur les toits à plusieurs pans (type velux ou similaire) sont autorisées pour une surface comprise entre 0,25 m² et 1,20 m².

Les ouvertures qui ne respecteront pas ces données en dimensions feront l'objet d'une demande soumise obligatoirement à l'approbation du conseil syndical.

4 - Vérandas

Les vérandas décoratives seront acceptées suivant des critères à respecter impérativement :

- 1 - Aucun dossier de construction de véranda ne sera déposé au conseil syndical si l'intéressé n'a pas obtenu l'accord écrit de ses voisins de droite et de gauche pour adosser ces nouvelles constructions le long du mur.
- 2 - Ces projets de véranda ne pourront se voir réaliser que sous trois coloris : alu naturel, alu laqué époxy blanc, alu anodisé bronze ou canon de fusil, avec possibilité de marier des parties en menuiserie ton chêne vernis.
- 3 - Dans le cas très particulier des maisons « blanche-neige », si les deux copropriétaires décident de faire exécuter chacun une véranda, celles-ci devront obligatoirement être identiques en tous points. Leur séparation consistera en un panneau aveugle, mais en aucun cas en une construction en dur (brique, parpaing etc.).
Bien entendu, l'un des deux copropriétaires peut construire la sienne avant l'autre. Mais la seconde devra obligatoirement venir se raccorder, dans un avenir indéterminé, sans aucune transformation ou amélioration technique.
Toujours dans ce type de maison, la limite mitoyenne devra être respectée.
- 4 - Aucun projet de réalisation de véranda ne doit dépasser 20 m².
- 5 - Pour toute construction de véranda venant s'adosser à un mur contigu, il sera absolument obligatoire, en montant le mur de doublage, de réaliser une isolation thermique et principalement phonique par la pose d'un isolant approprié.

5 - Stores

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par le syndic du syndicat principal.

6 - Tapis

Les tapis brosses sur les paliers d'entrée des appartements de la cinquième tranche quoique fournis par les copropriétaires devront être d'un modèle unique arrêté par le syndic du syndicat secondaire intéressé.

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

En cas de carence ou de transgression du règlement de copropriété, les travaux d'entretien, de démolition éventuelle et de remise en état pourront être commandés, par le syndic, après concertation avec le conseil syndical, aux frais des copropriétaires concernés dans le mois suivant la lettre recommandée adressée par le syndic.

En cas d'urgence, ces travaux devront être entrepris dans les huit jours suivant injonction du syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception.

b) Boutiques et magasins :

La devanture et la décoration extérieure des boutiques et magasins devront être agréés par le syndic du syndicat principal.

6 - Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'ensemble immobilier pourront apposer une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité, savoir : à un emplacement central réservé à cet effet, et à l'entrée du bâtiment dans lequel se trouvent situés leurs locaux professionnels. Le modèle et l'emplacement de chacune de ces deux catégories de plaques seront fixés par le syndic du syndicat principal.

7 - Antennes

Dans le cas de maisons individuelles, les antennes pourront être installées, le plus discrètement possible, sur les toitures ou terrasses par les soins et aux frais du copropriétaire.

En ce qui concerne les immeubles collectifs de la cinquième tranche, une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit de chacun des bâtiments; le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

8 - Enseignes

a) appartements et maisons individuelles :

Il ne pourra être placé sur la façade des appartements ou maisons individuelles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

b) Boutiques et magasins :

Les occupants des boutiques et magasins pourront placer des enseignes au droit de ceux-ci. Toutefois, ces enseignes ne pourront constituer une gêne pour les autres occupants de l'ensemble immobilier, ni nuire à l'harmonie générale de cet ensemble.

9 - Réparations - Accès des ouvriers

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux « parties commune » ou aux « parties privatives » des maisons voisines non accessibles, par leur propre jardin, 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 y compris les travaux dont il est fait mention au paragraphe 4 ci-dessus. Les copropriétaires devront livrer accès au personnel d'entretien des réseaux divers (réseau évacuation, réseaux eau, gaz, électricité, éclairage public).

10 - Libreaccès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement ou de sa maison individuelle au gardien ou à 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 l'appartement ou la maison individuelle en cas d'urgence.

11 - Radiateurs

Chaque copropriétaire d'appartement ne pourra, sans l'autorisation du syndic du syndicat principal, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ses radiateurs. Cette stipulation n'étant valable qu'en cas de chauffage collectif.

12 - Entretien des canalisations d'eau et de robinetteries

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

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

13 - 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 également responsable.

14 - Ramonage

Les conduits de fumée 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 par un feu de cheminée qui se sera déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

15 - 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.

16 - Modifications intérieures des locaux

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic, et éventuellement obtenir l'accord du Crédit Foncier, s'il bénéficie d'un prêt, ainsi qu'indiqué à l'article 31 du présent règlement. Le syndic pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux. Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradation qui se produiraient du fait de ces travaux.

17 - Jardins

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins sont tenus de les aménager en jardins d'agrément, d'en respecter l'aspect général et d'en assurer l'entretien. Il pourra y être pratiqué la culture florale ou ornementale à l'exclusion de toute culture potagère. Aucun élevage ne pourra y être pratiqué. Les haies vives délimitant les jardins privés seront taillées à une hauteur n'excédant pas 2 m.

En cas de carence, les travaux d'entretien et de remise en état pourront être commandés, par le syndic sur avis du conseil syndical, au frais du copropriétaire concerné dans le mois suivant la lettre recommandée adressée par le syndic. En cas d'urgence, ces travaux devront être entrepris dans les huit jours suivant injonction du syndic, par lettre recommandée avec avis de réception.

Autorisation permanente est donnée au syndic d'agir en justice, dans ces cas, sur avis du conseil syndical et après concertation avec le copropriétaire.

CHAPITRE TROIS

Usage des « Parties Communes »

◆ Article 10

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

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

Aucun véhicule ne pourra stationner dans les voies d'accès aux maisons individuelles, les vestibules d'entrées ne pourront, en aucun cas, servir de garage de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Les tapis des escaliers des immeubles de la cinquième tranche, 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.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, etc. devront être faites le matin, avant dix heures.

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

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.

TITRE DEUX

ETAT DES REPARTITIONS DES CHARGES

CHAPITRE UN

Charges communes à l'ensemble des copropriétaires

◆ Article 11

Sont communes à tous les copropriétaires les charges générales ci-après définis :

I - Charges générales - Définition

◆ Article 12

Les charges générales comprennent, savoir :

a) Voirie et réseaux divers

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement :

- de la voirie intérieure et de ses accessoires, tels que les appareils d'éclairage,
- de toutes canalisations communes, telles que celles d'eau, de gaz, d'électricité, de tout à l'égout ou de téléphone.

b) Espaces verts

Les frais d'entretien et de réparation des pelouses, massifs, parterres et plans d'eau.

Les salaires des personnes chargées de cet entretien et les charges sociales y afférentes.

c) Nettoyage - éclairage

Les frais de balayage et de nettoyage de la voirie.

Les frais d'éclairage de la voirie et des espaces verts.

Les salaires des personnes chargées de ces opérations, et les charges sociales y afférentes.

d) Gardiennage

Le salaire des gardiens et la fourniture des avantages en nature consentis aux gardiens, tels que le logement, le chauffage, l'éclairage.

Observation faite que les charges générales comportent à ce dernier titre notamment :

- Les frais de chauffage et d'eau chaude, en raison des prestations en nature fournies aux gardiens,
- La quote-part afférente au local gardien des frais d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment dans lequel il se trouve.

e) Frais de fonctionnement du syndicat principal

Les honoraires du syndicat et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat principal.

Et, d'une manière générale, toutes les charges qui ne seront pas visées aux articles ci-après.

f) Bâtiment et équipement communs

Les frais d'entretien, de réfection des aires de parkings visiteurs.

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments composant le centre culturel et ceux abritant le poste de détente de gaz et les postes de transformation électrique.

g) Impôts

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

II - Répartition

◆ Article 13

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de parties communes générales contenues dans les lots, toutefois, le lot 201 ne participera pas aux charges qui normalement n'incombent qu'aux lots bâtis, ni aux charges afférentes aux parties communes réservées à l'usage propre de ces lots.

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

CHAPITRE DEUX

Charges particulières aux copropriétaires des syndicats secondaires

SECTION I

Charges particulières aux copropriétaires du syndicat secondaire « A ».

◆ Article 14

Sont particuliers aux copropriétaires ci-dessus définis, membres du syndicat secondaire « A » (sauf la participation le cas échéant des charges générales)

Les frais de fonctionnement du syndicat secondaire « A ».

Ces frais comprennent :

- les honoraires du syndic,
- les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat secondaire.

SECTION II

Répartition

◆ Article 15

Les frais de fonctionnement syndicat secondaire « A » seront répartis entre les copropriétaires membres du syndicat secondaire « A » dans les proportions suivantes :

Se reporter : Règlement de copropriété de « La Brèche aux Loups » en date du 15 avril 1967 (pages 87, 88, 89, et 90).

Modification du dit règlement en date du 10 janvier 1968 (pages 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 et 46).

Modification du dit règlement en date du 21 juin 1969 (pages 61, 62, 63 et 64).

Modification du dit règlement en date du 3 janvier 1972 (pages 23 et 24).

Ou

Voir : Reprise de ces répartitions successives regroupées à la fin ce fascicule.

SECTION III

Charges particulières aux copropriétaires du syndicat secondaire « B ».

◆ Article 16

Sont particuliers aux copropriétaires, membres du syndicat secondaire « B » ci-dessus défini (sauf la participation le cas échéant des charges générales) :

- Les frais de fonctionnement du syndicat secondaire « B », les charges d'entretien, de répartition et de reconstruction des bâtiments à usage mixte de commerce et d'habitation, les frais afférents aux escaliers.
- Ces charges seront plus amplement définies et réparties entre les copropriétaires, membres du syndicat secondaire « B » lors de l'établissement de la désignation des lots de la cinquième tranche.

CHAPITRE TROIS

Reprises des vestiges

◆ Article 17

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

TITRE TROIS

MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES.

CHAPITRE UN

Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers

◆ Article 18

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

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

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

CHAPITRE DEUX

Mutations de propriété

◆ Article 19

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 I

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

◆ Article 20

Documents publiés - Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel, réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, devront être, préalablement à la régularisation de Pacte, 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 21

Documents non encore publiés - Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé l'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, au terme 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 principal et du syndicat secondaire dont il est membre.

◆ Article 22

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

SECTION II

Les mutations de propriété et les charges

1 - Obligations aux charges

◆ Article 23

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances syndicales 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, des sommes versées à titre d'avance ou de provision.

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

Les sommes restant disponibles sur les avances ou les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat principal et le syndicat secondaire dont il est membre.

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 24

En vue de l'information des parties, le syndic du syndicat principal et le syndic du syndicat secondaire dont le cédant est membre peuvent être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes :

- a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
 - dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat,
 - dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.
- b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

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

3 - Mutation à titre onéreux - Droit d'opposition des syndicats à la remise des fonds.

◆ Article 25

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot, le vendeur doit présenter au notaire deux certificats ayant moins d'un mois de date, émanant respectivement du syndic du syndicat principal et du syndic du syndicat secondaire dont relève le lot muté et attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard desdits syndicats.

◆ Article 26

A défaut de présentation du certificat devant émaner, soit du syndic du syndicat principal, soit du syndic du syndicat secondaire, la mutation devra, en vertu de l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, être notifiée au syndic dont le certificat n'aura pas été présenté.

Si aucun des deux certificats prévus à l'article précédent n'est représenté, la mutation devra être notifiée au syndic du syndicat principal et au syndic du syndicat secondaire.

◆ Article 27

Les notifications prévues à l'article précédent seront faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur.

◆ Article 28

Le syndic auquel une mutation a été notifiée en conformité des articles précédents peut, dans un délai de huit jours à compter de la réception de ladite notification, former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire au syndicat qu'il représente. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans le dit délai.

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

Lorsqu'un syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du tribunal de grande instance, statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat intéressé par l'ancien propriétaire.

SECTION III

Notification des mutations - Election de domicile

◆ Article 29

Notification des mutations - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic du syndicat principal et au syndic du syndicat secondaire, soit par les parties, soit par le notaire qui établit Pacte, 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, 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 62 du présent règlement.

◆ Article 30

Election de domicile par les nouveaux copropriétaires - Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété sur un lot ou une fraction de lot, doit notifier au syndic du syndicat principal et au syndic du syndicat secondaire intéressé son domicile, réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi, ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant dans la loge du gardien de l'ensemble immobilier.

SECTION IV

Modification des lots

◆ Article 31

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.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale du syndicat principal, en tant qu'elle porte sur les charges communes à tous les copropriétaires, et à l'assemblée du syndicat secondaire intéressé, en tant qu'elle porte sur les charges particulières aux copropriétaires membres de ce syndicat secondaire. Ces assemblées statuent à la majorité prévue par l'article 70 du présent règlement.

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

Toutes modifications des lots devront 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, selon les modalités indiquées à l'article 7 ci-dessus.

Dans l'intérêt commun des futurs propriétaires ou des 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 portant la mention de publicité foncière devra être remise :

- 1 - au syndic du syndicat principal et au syndic du syndicat secondaire intéressé,
- 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.

Toutefois les acquéreurs ayant bénéficié des primes à la construction devront observer la réglementation y afférente et notamment :

« Interdiction d'affectation et de transformation »

Les locaux dont la création a donné lieu à l'octroi de primes en vertu de la présente décision ne peuvent, pendant toute la période au cours de laquelle ces primes seront versées, être transformés en locaux commerciaux ni affectés à la location saisonnière.

Le propriétaire est, en outre, tenu de déclarer l'existence de ladite interdiction dans tout acte entraînant mutation ou location de l'immeuble.

Toute personne contrevenant aux dispositions qui précèdent sera punie d'une amende de 300 F à 300 000 F.

Quiconque aura tenté, au moyen de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses, de bénéficier indûment de primes, sera puni d'une amende de 300 F à 300 000 F.

Sans préjudice des sanctions qui précèdent, le droit aux primes est supprimé à l'encontre du bénéficiaire qui transforme les locaux créés en locaux commerciaux, les fait occuper à titre d'accessoire du contrat de travail ou les affecte à la location saisonnière; le bénéfice des primes est perdu pour les années au cours desquelles les locaux sont utilisés comme résidence secondaire ou affectés à la location en meublé.

Le droit aux primes est également supprimé en totalité ou en partie à l'encontre du bénéficiaire qui réunit deux locaux ayant donné lieu à l'octroi de primes en un seul logement dont la surface dépasse le plafond de surface primable, ainsi que dans le cas de destruction des locaux, par incendie ou toute autre cause, si le titulaire ne les reconstruit pas.

Les changements d'utilisation ou d'occupation visés ci-dessus, ainsi que la survenance de sinistre, doivent être déclarés dans le délai d'un mois par lettre recommandée adressée à la direction départementale de la construction.

Les primes indûment perçues sont sujettes à répétition.

Un contrôle rigoureux sera exercé au sujet de l'occupation à titre de résidence principale et permanente des locaux créés, ainsi que, le cas échéant, de l'abandon des logements qui constituaient primitivement la résidence principale des personnes appelées à occuper les lieux.

CHAPITRE DEUX

Locations

◆ Article 32

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance, au locataire, des articles 9 et 10 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé, de la location par lui consentie, le syndic du syndicat principal et le syndic du syndicat secondaire dont il est membre.

◆ **Article 33**

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 34**

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

CHAPITRE TROIS

Constitution de droits réels

◆ **Article 35**

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 du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié, si ces documents ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965.

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

TITRE QUATRE

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

◆ **Article 36**

Syndicat principal et syndicats secondaires- L'administration de l'ensemble immobilier est assurée par un syndicat principal et deux syndicats secondaires.

◆ Article 37

Objet du syndicat principal- Le syndicat principal a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration des parties communes générales ainsi que le fonctionnement des services communs à tous les copropriétaires.

Le syndicat principal a, en outre, pour objet de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété écrites dans l'intérêt commun de tous les copropriétaires, ainsi que de maintenir l'harmonie générale des bâtiments composant l'ensemble immobilier.

◆ Article 38

Objet des syndicats secondaires.

I - Les syndicats secondaires ont pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne, savoir :

- le syndicat secondaire A : des maisons individuelles et des garages supplémentaires
- le syndicat secondaire B : des bâtiments collectifs à usage mixte de commerce et d'habitation

Toutefois la décision de procéder au ravalement général des façades est de la compétence du syndicat principal.

Chaque syndicat secondaire peut décider le ravalement des bâtiments dont il a la charge, en respectant l'harmonie de l'ensemble immobilier.

II - En outre, chacun de ces syndicats assure le fonctionnement des éléments d'équipement et des services propres à celui des bâtiments dont l'administration forme son objet.

III - L'objet d'un ou plusieurs des syndicats secondaires peut être étendu dans les conditions prévues à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, n°65-557.

◆ Article 39

Application des titres quatre et cinq du présent règlement à chacun des syndicats- Les dispositions du présent titre, ainsi que celles du titre cinq, s'appliquent indistinctement au syndicat principal et à chacun des syndicats secondaires, à l'exception de celles où il est spécialement indiqué que leur application est limitée à un syndicat déterminé.

CHAPITRE UN

Syndicats

◆ Article 40

Les syndicats sont dotés de la personnalité civile.

Ils ont qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même les uns contre les autres ou contre certains des copropriétaires.

Ils peuvent modifier le présent règlement de copropriété, comme il sera dit au chapitre un du titre cinq.

◆ Article 41

Les décisions qui sont de la compétence d'un syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires le composant.

Elles sont exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

◆ Article 42

Les syndicats sont régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

◆ Article 43

Les syndicats doivent comprendre au moins deux copropriétaires. Chaque syndicat prendra naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

◆ Article 44

Le siège de chaque syndicat est à Ozoir-La-Ferrière (Seine et Marne) lieudit "La Brèche aux Loups".

CHAPITRE DEUX

Assemblées générales de copropriétaires

SECTION I

Epoque des réunions

◆ Article 45

Les copropriétaires composant le syndicat A, actuellement confondu avec le syndicat principal se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots le composant se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

Les copropriétaires composant le syndicat B, à créer, se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots le composant se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

◆ Article 46

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

◆ Article 47

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

◆ Article 48

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

SECTION II

Convocations

1 - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

◆ Article 49

Le syndic convoque l'assemblée générale.

◆ Article 50

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires groupés dans un syndicat, peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires membres de ce syndicat. 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 cette demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

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

2 - Contenu des convocations - Documents annexes

◆ Article 51

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 52

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

- 1°) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes,
- 2°) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus dans le paragraphe 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 est fait application des articles 109a, 31 (alinéa 2), 109b, 105,38 (111), 118 du présent règlement de copropriété et de l'article 30 (alinéa 3) de la loi du 10 juillet 65, visé à l'article 116 du présent règlement.
- 4°) Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 113, 110, 112, 80 et 90 du présent règlement.
- 5°) Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 92 (alinéa 2), 72, 71c du présent règlement, aux articles 30 (alinéas 1 et 2) 35, 37 (alinéas 3 et 4) de la loi du 10 juillet 1965, visés à l'article 116 du présent règlement et à l'article 117 (alinéa 2) du présent règlement.

3 - Ordre du jour complémentaire

◆ Article 53

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

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

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

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

4 - Délai de convocation - Formes

◆ Article 54

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 104 du présent règlement.

5 - Personnes à convoquer

◆ Article 55

Tous les copropriétaires membres d'un syndicat doivent être convoqués à l'assemblée générale de celui-ci.

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 62.

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

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

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

◆ Article 56

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 une deuxième convocation

◆ Article 57

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 52 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 71, dernier alinéa, du présent règlement, 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.

SECTION III

Tenue des assemblées générales

◆ Article 58

L'assemblée générale se réunit à Ozoir-la-Ferrière, au lieu fixé par la convocation.

◆ Article 59

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

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

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

◆ **Article 60**

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 61**

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique 1^o nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 67 à 69 du présent règlement.

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

◆ **Article 62**

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

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables, participent aux assemblées en leurs lieux 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 63**

S'agissant de l'assemblée générale du syndicat principal, et par dérogation au deuxième alinéa de l'article précédent, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote lorsque tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

◆ **Article 64**

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 52 et 53 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

◆ **Article 65**

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

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

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

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

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

SECTION IV

Voix-Majorité

◆ **Article 66**

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

◆ **Article 67**

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant aux copropriétaires membres d'une assemblée générale, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

◆ **Article 68**

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

◆ **Article 69**

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 membres d'une assemblée générale, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

◆ Article 70

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

◆ Article 71

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

- a- la désignation ou la révocation du ou des syndics,
- b- les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires,
- c- l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leur frais, des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

◆ Article 72

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, ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée. 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 73

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été représentés à la réunion. Elles sont notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée, certifié par le syndic et qui leur est adressé sous pli recommandé ou remis 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, ainsi conçu « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic »

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 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.

CHAPITRE TROIS

Syndics

SECTION I

Nomination - révocation - rémunération

◆ Article 74

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

Une même personne peut être nommée syndic de tous les syndicats ou de plusieurs d'entre eux.

◆ Article 75

Le syndic est nommé par l'assemblée générale de ce syndicat aux conditions prévues par l'article 71 du présent règlement.

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

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

◆ Article 76

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

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

Elle ne peut excéder trois ans, toutefois pendant le délai prévu à l'article 1792 du code civil, cette durée 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. Pendant le temps où la présente disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année devra, avant d'entrer en fonction déclaré qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées. S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité. Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les fonctions du syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat, pendant la période excédant 'celle à laquelle il aurait dû être nommé, ne pourra être remise en cause. Le syndicat pourra prétendre à indemnité, dans les conditions du droit commun, si les actes en question lui ont porté préjudice.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour les durées prévues aux alinéas précédents.

◆ **Article 77**

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

◆ **Article 78**

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

◆ **Article 79**

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

◆ **Article 80**

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 70 du présent règlement.

◆ **Article 81**

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale de chaque syndicat, la « SARL Immobilière Saint Germain », 284, boulevard Saint Germain à Paris 7ème, exercera à titre provisoire, les fonctions de syndic, tant du syndicat principal que des syndicats secondaires, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif par la chambre syndicale des administrateurs de biens à Paris.

SECTION II

Attributions

◆ Article 82

Règles générales - Le syndic est chargé, dans la limite de l'objet du syndicat qu'il représente :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer les immeubles, restant en copropriété, de pourvoir à leur conservation à leur garde et à leur entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde desdits immeubles;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

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.

◆ Article 83

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 93 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, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

◆ Article 84

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

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

◆ Article 85

Liste des copropriétaires - Le syndic établit et tient à jour une liste des copropriétaires membres du syndicat, avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 29 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile, réel ou élu.

◆ **Article 86**

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

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

◆ **Article 87**

Comptabilité - Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

◆ **Article 88**

Avances - Provisions - Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 93 ci-après, dans les conditions arrêtées audit article.

◆ **Article 89**

Dépôt de fonds - Dans le cas où le syndic n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 25 mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées, sans délai, à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous 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 90**

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

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

◆ Article 91

Actions en justice - Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 mars 1808, et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de procédure civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement 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. Tout intéressé peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat, lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si 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 ladite construction.

CHAPITRE QUATRE

Paiement des charges - Provisions - Recouvrement des créances du syndicat

◆ Article 93

Avance - Provisions - Les copropriétaires verseront au syndic de chacun des syndicats dont ils seront membres, savoir :

- 1) Une avance de trésorerie permanente égale au quart 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 une variation de plus de dix pour cent par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée. La première avance sera calculée pour chaque lot sur la base de 150 F par maison individuelle.
- 2) Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.
- 3) En cours d'exercice et au gré du syndic, soit, en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne pourront, chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

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

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

◆ **Article 94**

Intérêts de retard - Les sommes dues à un syndicat porteront intérêt à son profit. 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 95**

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

◆ **Article 96**

Sûretés - Les créances de toute nature d'un syndicat à l'encontre d'un copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

◆ **Article 97**

Indivisibilité - Solidarité - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles. En conséquence, chaque syndicat pourra exiger de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire l'entière exécution des obligations à la charge de leur auteur.

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 des syndicats dont ils seront membres. En conséquence, chacun de ces syndicats pourra exiger de n'importe lequel des copropriétaires indivis l'entier paiement de ce qui lui serait dû au titre du ou des lots indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis des syndicats dont ils seront membres. En conséquence, chacun de ces syndicats pourra exiger de n'importe laquelle d'entre les personnes ci-dessus visées, l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE CINQ

Assurances

◆ Article 98

Chaque syndicat sera assuré, dans la limite de son objet propre, 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, etc.).

◆ Article 99

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 100

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 auraient seuls droits à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

◆ Article 101

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

Cette assurance devra être faite à une compagnie agréée par le Crédit Foncier de France ou à l'une des compagnies choisies par l'assemblée des copropriétaires.

◆ Article 102

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic du syndicat assuré, en présence d'un des copropriétaires désignés 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 103

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 SIX

Dispositions communes

◆ Article 104

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

Il en est de même pour l'avis, donné par le syndic aux copropriétaires, de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 91 du présent règlement.

TITRE CINQ

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE UN

Modification du règlement de copropriété

◆ Article 105

Les dispositions du présent règlement de copropriété relatives à l'administration l'usage et la jouissance des parties communes peuvent être modifiées, savoir :

Si elles relèvent de l'objet d'un seul syndicat : par l'assemblée générale des copropriétaires membres de ce syndicat ;

Si elles relèvent de l'objet de plusieurs syndicats : par les décisions uniformes adoptées par les assemblées générales des copropriétaires membres des syndicats intéressés.

En outre, l'assemblée générale de chaque syndicat pourra, dans les limites fixées par la loi, insérer au règlement des dispositions qui lui seront propres, à la condition de faire de ces dispositions des articles distincts indiquant nettement à quel syndicat elles s'appliquent.

◆ **Article 106**

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

◆ **Article 107**

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 108**

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

◆ **Article 109**

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 disposition 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 entraînée par les services et les éléments d'équipements 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 DEUX

Actes d'acquisition et de disposition

SECTION I

Actes d'acquisition

◆ Article 110

Chaque syndicat peut, dans les limites de son objet, 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 111

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

SECTION II

Actes de disposition

◆ Article 112

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 113

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les 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 réalisés ces actes sont adoptées 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 114**

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

◆ **Article 115**

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

CHAPITRE TROIS

Amélioration - Addition - surélévation

◆ **Article 116**

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 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

Article 30

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26 (c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix) peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

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

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1^{er} ci-dessus; le tribunal fixe, en outre, les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

Article 31

Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants-droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article 30 ci-dessus.

Article 32

Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement de travaux à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Article 33

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

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

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

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

Article 34

La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le tribunal de grande instance, en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

Article 35

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

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

Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

Article 36

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

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 35, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Article 37

Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

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

CHAPITRE QUATRE

Reconstruction

◆ Article 117

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.

CHAPITRE CINQ

Modification des structures juridiques

◆ Article 118

Constitution de copropriétés distinctes - Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dont les lots composeront l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée. La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965.

TITRE SIX

DISPOSITIONS FINALES

◆ Article 119

Publicité foncière - Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de Melun (Seine & Marne) conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

◆ Article 120

La présente édition du règlement de copropriété intégrant les modifications successives votées aux assemblées générales de 1990 et 1997 a été déposée au rang des minutes de l'office notarial d'Ozoir la Ferrière (Seine & Mame) le 30 Mars 1998 en vue de sa publication.

Dont acte.