

Pascal SUBSOL

EXPERT FONCIER

—

**26, COURS DE VERDUN
33000 BORDEAUX**

—

**Tél. : 05 56 52 41 76
pascal@subsolexpert.fr**

Tramway : Station Quinconces

SUR RENDEZ-VOUS

MODIFICATIF N° 1

PROJET DE MISE EN HARMONIE

DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

AVEC LA LOI DU 10 JUILLET 1965

IMMEUBLE SIS A BORDEAUX (Gironde)

46 cours Victor Hugo

E X P O S E

Par acte du 30 décembre 2013, Maître Cyril de RUL, Notaire à BORDEAUX, recevait l'état descriptif de division suivi du règlement de copropriété de l'immeuble sis à BORDEAUX (Gironde) 46 cours Victor Hugo.

Cet acte était publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de BORDEAUX, le 21 janvier 2014 – volume 2014P n° 835.

Aux termes de l'état descriptif ci-avant rappelé, l'immeuble était divisé en 19 lots numérotés de 1 à 19.

L'immeuble figure au cadastre comme suit :

Section	N°	Adresse	Contenance en ha a ca
DP	81	46 cours Victor Hugo	00 02 21
Contenance totale			00 02 21

Ayant été invité, en application de l'article 24 f de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, à effectuer la mise en harmonie du règlement de copropriété, en conséquence, nous Pascal SUBSOL, Expert Foncier, demeurant à BORDEAUX, 26 cours de Verdun :

Au chapitre 1^{er} -

- Procéderons au rappel de l'état descriptif de division en prenant en considération le texte tel qu'il figure au règlement de copropriété d'origine.
- Suivra le tableau de publicité foncière.

Au chapitre 2nd -

- De rédiger le règlement de copropriété proprement dit, lequel sera établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié, portant règlement d'administration publique pour l'application de ladite loi et de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 complétée par le décret n° 86-768 du 9 juin 1986 ainsi que les textes subséquents en ce compris ceux découlant des lois n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, n° 2006-872 du 13 juillet 2006, n° 2007-309 du 5 mars 2007, n° 2008-776 du 4 août 2008, n° 2009-323 du 25 mars 2009, n° 2009-526 du 12 mai 2009, n° 2010-788 du 12 juillet 2010, n° 2011-267 du 14 mars 2011, n° 2012-1987 du 12 mars 2012, n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2015-990 du 6 août 2015, n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 - n° 2017-86 du 27 janvier 2017 et n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, du décret 2020-834 du 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et relatif à diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété et à l'Ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, du décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020, et enfin de la loi 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grands opérations d'aménagement, de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024.

Textes consolidés au 20.11.2024.

Comme indiqué au chapitre second - article 1^{er} - Dispositions générales - 3^{ème} paragraphe, le règlement de copropriété qui suit annule et remplace celui ci-avant rappelé.

CHAPITRE 1^{er} -

ARTICLE - 1^{er}.-

RAPPEL DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Afin que les présentes, dans le cadre de la mise en harmonie issue de l'article 24-II-f de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, constituent un ensemble complet, nous procéderons au rappel de l'état descriptif de division, conforme au décret du 14 octobre 1955, en prenant en considération le texte initial de l'état descriptif.

La désignation des lots comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière et une quote-part dans les parties communes générales celle-ci exprimée en dix millièmes.

Les lots de l'ensemble objet des présentes comprennent selon le plan initial ci-annexé :

REZ-DE-CHAUSSEE

LOT 1

Situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, comprend :

- un commerce

composé d'une boutique, d'une réserve, d'une cour privative à l'arrière de l'immeuble,

et les mille cinq cent cinquante-deux dix millièmes des parties communes générales.

1 552/10 000

PREMIER ETAGE

LOT 2

Situé au premier étage, à l'arrière de l'immeuble, comprend :

- un local à usage de réserve

et les trois cent quatre-vingt-dix-neuf dix millièmes des parties communes générales.

399/10 000

LOT 3

Situé au premier étage de l'immeuble et ouvrant sur le cours Victor Hugo, comprend :

- un appartement

composé d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine, d'une chambre, d'une salle de bains, d'un w.c, d'un balcon, d'un balconnet,

et les huit cent quatre-vingt-cinq dix millièmes des parties communes générales.

885/10 000

DEUXIEME ETAGE

LOT 4

Situé au deuxième étage à l'arrière de l'immeuble, comprend :

- un appartement

composé d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine, de deux chambres, d'une salle de bains avec w.c,

et les huit cent quatre-vingt-six dix millièmes des parties communes générales.

886/10 000

LOT 5

Situé au deuxième étage de l'immeuble et ouvrant sur le cours Victor Hugo, comprend :

- un appartement

composé d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine, de deux chambres, d'une salle de bains, d'un w.c, d'un balcon

et les neuf cent soixante-deux dix millièmes des parties communes générales.

962/10 000

TROISIEME ETAGE

LOT 6

Situé au troisième étage à l'arrière de l'immeuble, comprend :

- un appartement

composé d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine, de deux chambres, d'une salle de bains avec w.c,

et les neuf cent quatre dix millièmes des parties communes générales.

904/10 000/10 000

LOT 7

Situé au troisième étage de l'immeuble et ouvrant sur le cours Victor Hugo, comprend :

- un appartement
composé d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine, de deux chambres, d'une
salle de bains avec w.c, d'un balcon,
et les neuf cent quatre-vingt-un dix millièmes des parties communes générales. 981/10 000

QUATRIEME ETAGE

LOT 8

Situé au quatrième et cinquième étages à l'arrière de l'immeuble, avec escalier
intérieur privatif, comprend :

- un appartement duplex

composé :

- En partie basse, soit au quatrième étage, d'une entrée, d'un séjour,
d'une cuisine, d'une chambre, d'une salle de bains, d'un w.c,
- En partie haute, soit au cinquième étage, d'une chambre, d'une salle
d'eau, d'une terrasse

et les mille deux cent soixante dix millièmes des parties communes générales. 1 260/10 000

LOT 9

Situé au quatrième étage de l'immeuble et ouvrant sur le cours Victor Hugo,
comprend :

- un appartement

composé d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine, de deux chambres, d'une
salle de bains avec w.c, d'un balcon,

les mille quatorze dix millièmes des parties communes générales. 1 014/10 000

CINQUIEME ETAGE

LOT 10

Situé au quatrième étage de l'immeuble, côté cours Victor Hugo, comprend :

- un appartement

composé d'une entrée, d'un séjour, d'un coin cuisine, d'une chambre, d'une
salle de bains avec w.c, d'une terrasse,

et les sept cent cinquante-huit dix millièmes des parties communes générales. 758/10 000

SOUS-SOL

LOT 11

Situé au sous-sol de l'immeuble, comprend :

- une cave

et les sept dix millièmes des parties communes générales. 7/10 000

LOT 12

Situé au sous-sol de l'immeuble, comprend :

- une cave

et les sept dix millièmes des parties communes générales. 7/10 000

LOT 13

Situé au sous-sol de l'immeuble, comprend :

- une cave

et les sept dix millièmes des parties communes générales. 7/10 000

LOT 14

Situé au sous-sol de l'immeuble, comprend :

- une cave

et les huit dix millièmes des parties communes générales. 8/10 000

LOT 15

Situé au sous-sol de l'immeuble, comprend :

- une cave

et les sept dix millièmes des parties communes générales. 7/10 000

LOT 16

Situé au sous-sol de l'immeuble, comprend :

- une cave

et les sept dix millièmes des parties communes générales. 7/10 000

LOT 17

Situé au sous-sol de l'immeuble, comprend :

- une cave

et les sept dix millièmes des parties communes générales. 7/10 000

LOT 18

Situé au sous-sol de l'immeuble, comprend :

- une cave

8/10 000

et les huit dix millièmes des parties communes générales.

LOT 19

Situé au sous-sol de l'immeuble, comprend :

- une réserve

et les trois cent quarante-et-un dix millièmes des parties communes générales.

341/10 000

TOTAL EGAL A L'ENTIER

10 000/10 000

ARTICLE Second

PUBLICITE FONCIERE

Pour satisfaire au décret du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 janvier 1959 sur l'application de la réforme foncière, le tableau ci-après donne la physionomie d'ensemble de l'immeuble.

<u>N°</u> <u>Lots</u>	<u>Bât.</u>	<u>Escalier.</u>	<u>Etage</u>	<u>Nature du lot</u>	<u>Quote-part dans les parties</u> <u>communes générales</u> <u>en 10 000èmes</u>
1	Unique	-	R. de ch.	Commerce	1 552/10 000
2	Unique	Unique	1 ^{er}	Réserve	399/10 000
3	Unique	Unique	1 ^{er}	Appartement	885/10 000
4	Unique	Unique	2 ^{ème}	Appartement	886/10 000
5	Unique	Unique	2 ^{ème}	Appartement	962/10 000
6	Unique	Unique	3 ^{ème}	Appartement	904/10 000
7	Unique	Unique	3 ^{ème}	Appartement	981/10 000
8	Unique	Unique	4 ^{ème} / 5 ^{ème}	Appartement	1 260/10 000
9	Unique	Unique	4 ^{ème}	Appartement	1 014/10 000
10	Unique	Unique	5 ^{ème}	Appartement	758/10 000
11	Unique	Unique	Sous-sol	Cave	7/10 000
12	Unique	Unique	Sous-sol	Cave	7/10 000
13	Unique	Unique	Sous-sol	Cave	7/10 000
14	Unique	Unique	Sous-sol	Cave	8/10 000
15	Unique	Unique	Sous-sol	Cave	7/10 000
16	Unique	Unique	Sous-sol	Cave	7/10 000
17	Unique	Unique	Sous-sol	Cave	7/10 000
18	Unique	Unique	Sous-sol	Cave	8/10 000
19	Unique	Unique	Sous-sol	Réserve	341/10 000
					10 000/10 000

CHAPITRE SECOND

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE - 1^{er} -

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance et les règles relatives à l'administration des parties communes, selon les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que les textes subséquents s'y rapportant.

Il est obligatoire pour tous les copropriétaires ou résidents d'une fraction quelconque de l'immeuble et leurs ayants cause quels qu'ils soient, à dater de sa publication au fichier immobilier selon les dispositions de l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965.

Tout ce qui n'y est pas prévu restera régi par le droit commun à défaut des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est obligatoire pour tous les copropriétaires ou résidants d'une fraction quelconque de l'immeuble et leurs ayants cause quels qu'ils soient, à dater de sa publication au fichier immobilier selon les dispositions de l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965.

Les conventions qui y sont stipulées constituent des servitudes qui subsisteront perpétuellement sauf application des articles 703 et 710 du Code Civil.

Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou de plusieurs lots, il devra être fait mention du règlement et les nouveaux propriétaires seront tenus de s'obliger à son exécution.

D'autre part, les actes concédant des droits quelconques sur la propriété privative, passés à titre temporaire ou définitif, par un copropriétaire ou ses ayants droit, devront comporter l'engagement du bénéficiaire de se conformer aux dispositions du règlement.

Il en sera de même pour les nus-propriétaires ou usufruitiers.

Dans tous les contrats et actes sus indiqués, les parties devront faire élection de domicile avec attribution de juridiction dans le ressort du tribunal judiciaire de BORDEAUX.

En application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, la collectivité des copropriétaires est constituée par un syndicat qui a la personnalité civile. Ce syndicat qui a pour nom : Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis à BORDEAUX 46 cours Victor Hugo, peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions prévues au chapitre second des présentes - article 19^{ème}.

Il modifie s'il y a lieu le présent règlement et a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

Aucune modification ne pourra valablement être apportée à l'état descriptif et au présent règlement si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise en assemblée générale des copropriétaires et aux conditions requises par le cas particulier dont s'agit.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Vu l'article 15 de la loi précitée, le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires : il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Les présentes ainsi que les modificatifs qui pourront être rédigés par la suite seront déposés au rang des Minutes de Maître Laurent PATRY, Notaire à BORDEAUX y demeurant 6 rue Porte Basse et publiés au Service de la Publicité Foncière de BORDEAUX 1.

ARTICLE - 2^{ème} -

DIVISION DE L'IMMEUBLE

Le bien objet des présentes est divisé :

- 1°) en parties communes à l'ensemble des copropriétaires
- 2°) en parties communes spéciales

En application de l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

3°) en parties communes à jouissance privative, qui aux termes de l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires. Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

4°) en parties qui appartiennent privativement, divisément et exclusivement à chacun des copropriétaires et qui sont celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire les locaux qu'il a acquis tel qu'il va être indiqué ci-après.

Le propriétaire de chaque lot possède dès lors :

- a) - la propriété indivise des parties communes de l'immeuble et de l'ensemble du sol.
- b) - la propriété exclusive et particulière des locaux compris dans son lot, le droit d'en jouir et disposer comme des choses lui appartenant en pleine propriété, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, de ne pas porter atteinte à leur droit de jouissance paisible des lieux et de se conformer lui-même aux stipulations du règlement.

Ces droits de propriété seront inséparables de sorte que toute aliénation ou mutation devra comprendre l'ensemble des droits sur les parties privées et communes sans restriction.

ARTICLE - 3^{ème} -

DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET DES LOTS

Sous réserve des lois, décrets et règlements en vigueur, l'immeuble est destiné à recevoir un usage commercial, professionnel, d'habitation. Ainsi :

- les lots 1, 2 et 19, situés respectivement au rez-de-chaussée, au premier étage ce dernier à l'arrière de l'immeuble et au sous-sol, sont à usage commercial. Cette occupation doit être exercée dans la limite des autorisations administratives et à la condition expresse de ne pas nuire aux droits des autres parties divises et de ne causer en aucun cas le moindre trouble de jouissance diurne et nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, ou toute autre cause.
L'occupant du lot 1 a la possibilité s'il le juge utile de faire édifier au droit de son lot, en façade, des enseignes non lumineuses sous réserve de droits antérieurement acquis et dans les conditions prévues au présent chapitre - Article 8^{ème} - § : « Enseignes - Vitrines - Plaques ».
- les lots 3 à 10, constitués par des appartements ne peuvent être occupés qu'à usage d'habitation et/ou affectés, sous réserve de l'approbation des administrations compétentes (articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation) à l'exercice d'une profession libérale et/ou à usage de bureau commercial et/ou administratif et/ou mixte.
- les lots 11 à 18 , ne peuvent être utilisés qu'en nature de caves.

Il ne pourra être exercé d'activités telles que cours de musique, de chant ou de danse ou toutes autres pouvant être à même de causer une quelconque gêne aux autres occupants de l'immeuble.

Contrairement à toute jurisprudence pouvant prévaloir, les associations ne sont pas admises dans l'immeuble.

ARTICLE - 4^{ème} -

DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives comprennent notamment, sans que cette énumération purement énonciative soit limitative :

- les portes d'entrée du lot et de communication de celui-ci,
- les parquets, les carrelages et tous revêtements des sols ;
- les enduits des murs et des plafonds, les divisions intérieures (cloisons, menuiseries) ;
- les portes, portes-fenêtres et baies, les fenêtres y compris leurs encadrements, leurs appuis, les garde-corps des balcons et du balconnet ce dernier au premier étage côté cours Victor Hugo, et leurs lisses ou mains courantes dont la polychromie mais aussi la nature ne pourront être en aucun cas modifiées sans accord préalable de l'assemblée générale, mais non le gros œuvre des balcons et du balconnet précités ;
- les canalisations visibles ou non visibles, à usage exclusif d'un lot, à partir du robinet d'arrêt coupant l'alimentation du lot puis jusqu'au piquage de la canalisation d'évacuation sur la chute commune, si le lot est équipé d'un robinet d'arrêt ; dans le cas contraire : les canalisations visibles ou non visibles, à usage exclusif d'un lot, à partir des alimentations, distributions, ou évacuations

communes à l'intérieur des lots et locaux à partir des chutes ou colonnes de distribution communes ;

- les placards, étagères et penderies, en général tout ce qui est inclus à l'intérieur des lots et affecté à leur usage exclusif ;
- les installations sanitaires y compris les w.c et conduites d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'aux chutes communes ;
- le combiné de l'interphone ;
- la porte et la serrure de chaque boîte aux lettres mais non le bloc de ces boîtes aux lettres qui est partie commune ;
- les installations de cuisine ;
- l'équipement de chauffage et ses accessoires, notamment le conduit d'évacuation des gaz brûlés, les appareils individuels de production d'eau chaude sanitaire ;
- les bouches et le shunt de la V.M.C.
- au sens de l'article 7 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, les cloisons ou murs (pour ces derniers s'ils sont d'une faible épaisseur - NDR), séparant des parties privatives et non compris dans le gros œuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux ;

En application de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965,

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

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

II.- Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

III.- 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. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux.

ARTICLE - 5^{ème} -

SERVITUDES

Il est expressément stipulé que l'immeuble dont il s'agit bénéficie de servitudes actives, passives ou futures, que les copropriétaires devront souffrir sans réserve.

ARTICLE - 6^{ème} -

DESIGNATION DES PARTIES COMMUNES

En application de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Conformément à l'article 4 de la loi ci-avant citée, les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas,

elles sont générales ou spéciales. Leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

En application de l'article 6 de la même loi, 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.

Vu l'article 6-1A de la loi, aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot.

Elles appartiennent à chacun des copropriétaires au prorata des tantièmes constituant l'entier de la copropriété.

Vu l'article 16 de la loi du 10 juillet 1965, tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Conformément à l'article 16-1 de la loi susvisée, les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic, après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires.

1) parties communes de l'ensemble comprennent notamment :

- la totalité du sol et son tréfonds ;
- le gros-œuvre de l'immeuble, les fondations, les murs mitoyens et de refend, les ornements des façades, les poutres et solives des planchers, les joints de calfeutrement des portes, des portes-fenêtres, des baies, des fenêtres à l'exception des éléments privatifs tels que l'encadrement de ces portes, portes-fenêtres, baies, et fenêtres ainsi que de leurs barres d'appui, les garde-corps des balcons et celui du balconnet, mais non pour ces dernier leur gros œuvre qui est partie commune ;
- la charpente, la toiture, ainsi que leurs accessoires en ce comprises les dalles et descentes d'eaux pluviales ou toutes canalisations utiles en ce sens, à l'exception des parties vitrées et lucarnes pouvant éclairer ou éclairant des locaux de propriété privée ;
- les conduits et souches de cheminées ;
- les canalisations d'eau extérieures aux locaux de propriété privée, du compteur général d'eau inclus, jusqu'au robinet d'arrêt privatif coupant l'alimentation du lot ou en cas d'absence de robinet d'arrêt jusqu'au piquage de la canalisation alimentant le lot ;
- le réseau d'égout des lots jusqu'au collecteur public ;
- l'escalier et sa cage conduisant au sous-sol, le dégagement desservant les caves ;
- la porte d'entrée de l'immeuble, l'entrée à sa suite, la cage d'escalier, l'escalier, les paliers ;
- la cour au rez-de-chaussée toutefois non accessible en raison de l'absence de protection de son étanchéité, la charge lourde ne pouvant remplir cet office ;
- les fenêtres éclairant la cage d'escalier, la verrière couvrant celle-ci ;
- les deux placards, au rez-de-chaussée, réservés aux ordures ménagères ;
- l'installation électrique pour l'éclairage des parties communes et son compteurs ;
- l'installation de ventilation mécanique contrôlée (V.M.C) ;
- le dispositif de lutte contre l'incendie, lorsqu'il existera ;
- le racks destinés aux vélos lorsque cet équipement sera installé ;
- la « plaque de rue » de l'interphone ainsi que la câblerie, le bloc des boîtes aux lettres à l'exception de ses portes et serrures lesquelles sont privatives, le dispositif de réception de télévision.

2) Partie commune spéciale à certains lots :

- l'ascenseur ;

En résumé tous les éléments immobiliers ou mobiliers se trouvant pour les besoins de la copropriété dans les parties communes et tous accessoires à ces parties communes et qui d'une manière générale ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un lot.

ARTICLE - 7^{ème} -

DESTINATION DES PARTIES COMMUNES

Aucun des occupants de l'ensemble immobilier ne pourra encombrer une partie commune, ni y laisser séjourner quoi que ce soit.

A ce titre, le stationnement des vélos et bicyclettes, vélomoteurs, motos, scooters, voitures d'enfants ou autres y est prohibé.

Chacun usera librement des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

ARTICLE - 8^{ème} -

CARACTERE DE L'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

Principe -

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

Contrairement à toute jurisprudence pouvant prévaloir, aucune activité politique, syndicale, sportive ou confessionnelle ne pourra être exercée dans aucun des lots.

Occupation - Locations -

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonnes vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie.

En cas de location, le copropriétaire devra communiquer le règlement intérieur de l'immeuble à son locataire, lequel devra s'engager dans le bail, à le respecter sans aucune réserve et à peine de résiliation, sans indemnité ni préavis.

Les dispositions qui précèdent sont applicables en cas de sous-location.

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

Toutefois, lesdites dispositions ne s'appliqueront qu'autant qu'elles ne seront pas contraires aux droits acquis ou aux conditions des baux et locations en cours à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement jusqu'à l'expiration de ceux-ci à l'échéance de toute prorogation légale ou de tout renouvellement et maintien dans les lieux imposés par la loi.

Au cas où les locaux dépendant de l'immeuble et faisant l'objet du présent règlement seraient occupés en vertu d'une loi ou d'un décret ou d'une réquisition par des personnes n'ayant aucun lien contractuel avec le syndicat des copropriétaires, le syndic devra prendre toutes mesures qu'il jugera convenables, et de préférence par voie amiable pour conserver la bonne tenue de l'immeuble, ceci pour la durée de l'occupation, et sans que cela entraîne la moindre modification des rapports juridiques entre le copropriétaire des lieux occupés et l'occupant.

Au cas où, sur un point quelconque, le règlement serait violé par le locataire, le copropriétaire serait tenu de le mettre en demeure de cesser ses manquements, en cas de résultat négatif ou de récidive, le copropriétaire garant de son locataire à tous points de vue, serait tenu de lui donner congé et resterait en tout état de cause responsable des dommages causés par lui.

Les copropriétaires en cas de location doivent faire leur affaire personnelle de toutes déclarations souscrites auprès de la Direction Générale des Impôts, le syndicat n'ayant pas qualité pour les suppléer.

En aucun cas, le copropriétaire ne pourra invoquer le non-paiement du loyer par son locataire pour prétendre ne pas payer sa quote-part dans les charges afférentes à la copropriété.

Enseignes - Vitrines - Plaques Professionnelles - Enseigne « drapeau »

A l'exception de panneaux, de taille habituelle, destinés à la location ou à la vente des lots, toute installation d'enseigne, panneau ou affiche quelconque sur la façade est strictement prohibée.

Toutefois, l'attributaires du lots 1, situés au rez-de-chaussée, pourra faire apposer des enseignes, non lumineuses, sous réserve de droits acquis antérieurement et dans la limite des lois et règlements de la Ville de BORDEAUX et de l'accord préalable de l'assemblée générale.

Les vitrines de ce lot à usage commercial devront toujours être garnies avec goût et seront tenues bien éclairées dès la tombée du jour jusqu'à la fermeture du commerce.

Les résidents exerçant une activité commerciale ou une profession libérale pourront apposer, en façade à proximité de la porte d'entrée de l'immeuble, une plaque d'une dimension maximum de 30/20 cm faisant connaître au public leurs nom, profession et situation de l'appartement où ils exercent leur activité. Une enseigne de type « drapeau » ne dépassant pas 50/50 cm sera acceptée. Au-delà des dimensions indiquées, le demandeur devra obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale.

De même, il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques là encore devront être d'un modèle uniforme indiqué par l'assemblée générale.

Bruits -

Les résidents devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité des autres personnes occupant l'immeuble ne soient compromises ou troublées à aucun moment par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

Dans la mesure du possible, chaque résident devra prendre toutes dispositions pour éviter les bruits d'impact ainsi que les bruits dits aériens.

Les résidents se conformeront à cet effet à la réglementation administrative en vigueur prise en la matière.

A ce titre, afin d'éviter de dégrader la qualité acoustique des lots habitables, il ne pourra être procédé à une quelconque modification ou au remplacement du complexe du sol existant, sauf si le niveau d'isolation phonique atteint entre les lots est conforme au D.T.U. en vigueur au moment de ce remplacement, qu'après autorisation de l'assemblée générale ayant pris, le cas échéant en cas de doute, l'avis de l'architecte de la copropriété, et sous la condition expresse que le nouveau matériau utilisé présente des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et matériaux d'origine.

Télévision - Musique -

Les antennes extérieures individuelles, n'étant pas autorisées, chacun doit utiliser le dispositif collectif de réception de télévision (TNT, ADSL, fibre ou similaire).

Les paraboles et autres antennes sont interdites à l'une quelconque des ouvertures d'un lot. Elles devront être placées exclusivement sur la toiture de l'immeuble, ce par un homme de l'art, et de préférence à l'abri des regards. Toutes autorisations utiles pour une telle installation, si elle s'avérait indispensable, auront dû être obtenues par le pétitionnaire auprès de l'assemblée générale.

L'usage de tout appareil de production de sons, quel qu'il soit, devra être pratiqué avec modération.

Cour commune au premier étage -

Comme indiqué à l'article 6^{ème} ci-avant, cette cour est non accessible en raison de l'absence de protection de son étanchéité, la charge lourde ne pouvant remplir cet office. C'est la raison pour laquelle la porte ouvrant depuis le palier du premier étage sur cette cour, est condamnée.

Cour privative du lot 1

La cour sera parfaitement entretenue par l'occupant du lot 1 en tout temps et à toute époque de l'année.

Aucune plantation quelle qu'elle soit ne pourra y être réalisée.

Les polyanes ou toutes autres protections habituellement utilisés pour couvrir les plantes en période hivernale ne seront pas autorisés.

Aucun meuble, équipement ou objet autres que ceux de jardin, n'y est toléré. Ces meubles seront de couleurs assorties ou complémentaires à celles de l'immeuble.

Tous types d'une quelconque couverture ou d'une construction, l'immeuble étant situé en secteur sauvegardé, y sont prohibés. Il en est de même de tout mode de cuisson ainsi que de tout système ou dispositif propre au séchage du linge.

Sauf avec l'autorisation de l'assemblée générale délibérant à la majorité de l'article 25 b, la cour ne pourra être affouillée.

Gelées -

Durant les gelées, chaque résidant sera tenu de prendre les dispositions propres à éviter le gel des conduites d'eau. S'il y a lieu, l'arrivée de l'eau sera interrompue durant la nuit, de 22 heures à 7 heures.

Ordures ménagères -

Pour l'évacuation des ordures ménagères, à moins d'une réglementation spécifique ou d'un dispositif municipal particulier, les occupants utiliseront les dispositifs actuels de l'immeuble en prenant le soin nécessaire pour éviter un quelconque désagrément.

Les encombrants ainsi que tous les déchets autres que les ordures ménagères, y compris les sapins de Noël, seront évacués et portés par chacun à la déchetterie la plus proche.

Conduits -

Les conduits de fumée ou de ventilation devront être nettoyés aux frais de chaque copropriétaire chaque fois que cela sera nécessaire, et au moins une fois par an. Ils pourront être utilisés en vue de la ventilation du lot.

V.M.C -

Les bouches de V.M.C. seront nettoyées périodiquement par les occupants du lot desservi. Elles ne devront en aucun cas être obstruées. Il en sera de même des prises d'air frais placées dans les menuiseries extérieures.

Les hottes aspirantes ne seront pas raccordées à la gaine de V.M.C.

Utilisation des fenêtres et des balcons et du balconnet - stores -

Il est ici spécifié qu'il ne pourra être fait d'étendage de linge à l'une quelconque des ouvertures de l'immeuble, et ce même momentanément.

Les jardinières, mais non les pots de fleurs, seront autorisées à l'intérieur des garde-corps des balcons et du balconnet à la condition qu'elles soient bien assujetties et que toutes les précautions nécessaires soient prises pour éviter les chutes, ainsi que pour recueillir les excédents d'eau provenant de l'arrosage. Les déprédations qui pourraient en découler seront à l'entière charge du copropriétaire responsable.

Les jardinières ou pots de fleurs ne seront pas autorisés aux fenêtres.

Aucun meuble, équipement ou objet autre que ceux de jardin, n'est toléré sur les loggias ou les terrasses. Ces meubles seront de couleurs assorties ou complémentaires à celles du bâtiment. Les constructions mêmes légères y sont prohibées. Il en est de même de tout mode de cuisson ainsi que de tout système ou dispositif propre au séchage du linge.

Les vélos et autres deux roues, voire similaires, ne sont pas tolérés sur les balcons.

Les canisses, brandes ou similaires, n'y sont pas autorisés. Il en est de même des pare-vues sauf décision de l'assemblée générale.

Si des stores venaient à être placés, ceux-ci ne pourront être quant à leur forme et à leur polychromie qu'établis en accord avec la décision d'assemblée générale prise à cet effet et être conformes avec la réglementation en vigueur l'immeuble étant de surcroît inscrit au sein du secteur sauvegardé.

Les stores en cas de remplacement des éléments de structure ou des toiles, ne peuvent être modifiés quant à leurs formes et à leurs couleurs.

Tout changement les concernant ne peut être entrepris qu'en accord avec une décision d'assemblée générale prise à cet effet et être en outre en conformité avec la réglementation en vigueur.

Jardinières sur le sol des balcons -

Les jardinières, de qualité, placées sur le sol des balcons seront parfaitement entretenues en tout temps et à toute époque de l'année.

Elles ne recevront que de petits végétaux à l'exception de tout autre, afin d'éviter de causer des désordres du fait des racines ce dont le propriétaire serait responsable.

Les polyanes ou toutes autres protections habituellement utilisés pour couvrir les plantes en période hivernale, là encore ne seront pas autorisés.

Spécificités à l'égard des terrasses privatives - lots 8 et 10 -

Les terrasses seront parfaitement entretenues en tout temps et à toute époque de l'année.

Le propriétaire d'un lot comprenant une terrasse ou l'occupant sous la responsabilité du propriétaire devra assurer au moins une fois par an le nettoyage de celle-ci afin de permettre un parfait écoulement des eaux pluviales.

Les polyanes ou toutes autres protections habituellement utilisés pour couvrir les plantes en période hivernale ne seront pas autorisés.

Aucun meuble, équipement ou objet autres que ceux de jardin, n'y est toléré. Ces meubles seront de couleurs assorties ou complémentaires à celles de l'immeuble.

Les constructions mêmes légères y sont prohibées. Il en est de même de tout mode de cuisson ainsi que de tout système ou dispositif propre au séchage du linge.

Vente -

Aucune vente de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans les appartements si elle a un caractère public.

Matières dangereuses -

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres ou malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatils ou inflammables, bouteilles de gaz comprises.

Ainsi, la quantité d'hydrocarbure ou de matières inflammables est-elle limitée à celle acceptée par les Compagnies d'assurances ce sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

Surcharge des sols -

Il ne pourra être placé, ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs. L'avis d'un technicien en résistance des matériaux doit donc être recueilli en cas de doute.

Animaux -

Les animaux agressifs, dangereux ou légalement classés comme tels pourront être interdits s'ils provoquent des dégâts dans l'immeuble.

Les animaux domestiques seront tenus en laisse dans les parties communes de l'immeuble. Les propriétaires de ces animaux procéderont au ramassage des déjections.

Les maîtres prendront toutes dispositions pour que les animaux n'importunent pas les résidents par leur comportement bruyant ou gênant. Ils éviteront de laisser les chiens seuls dans les appartements.

Les animaux en vogue tels qu'araignées, serpents, singes, sont strictement prohibés quels que soient le vivarium ou la cage les recevant. Les perroquets et autres animaux criards sont proscrits.

ARTICLE - 9^{ème} -

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

Modifications - Subdivisions - Réunions de lots -

Chaque lot ne pourra être aliéné, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit, qu'en totalité, il ne pourra être modifié, subdivisé ou faire l'objet d'une réunion qu'avec l'accord préalable de l'assemblée, qui ne pourra s'y refuser si cette subdivision ne modifie pas la destination de l'immeuble.

Toutefois en cas de réunion de lots, il ne pourra être touché au gros-œuvre sans l'accord préalable de l'assemblée générale et de l'obtention des autorisations administratives.

Dans ce cas, l'assemblée générale devra être convoquée et statuer à la majorité absolue de tous les copropriétaires.

L'on retiendra que la Cour de Cassation a posé un principe quant à la division d'un lot. Elle affirme que cette division relève de la liberté des copropriétaires intéressés, sauf interdiction du règlement de copropriété et sauf en ce qui concerne la modification de la répartition des charges, laquelle doit être soumise à l'approbation de l'assemblée générale en vertu de l'article 11, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965. Le syndicat ne peut s'opposer à cette division que si elle est contraire à la destination de l'immeuble (Cour de Cassation, 3^{ème} chambre civile - 4 janvier 1990, n°88-13.136).

ARTICLE 11 Alinéa 2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

Travaux privatifs -

- Chaque copropriétaire pourra faire à ses frais, tous les travaux se rapportant à la distribution et à l'agrément intérieur des portions lui appartenant, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale, si ces travaux affectent le gros-œuvre.

- Il ne pourra pratiquer dans les murs porteurs des ouvertures pour faire communiquer les portions dont il sera propriétaire qu'à la condition expresse d'en obtenir l'autorisation par l'assemblée générale.

- Dans tous les cas, il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, et si les travaux exécutés nécessitent le percement de murs porteurs, il ne pourra le faire que sous la surveillance d'un Homme de l'Art dont les vacations seront à sa charge.

Ainsi, les travaux dont il vient d'être fait état ne pourront-ils modifier l'harmonie, l'aspect, les éléments techniques et phoniques, ainsi que la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble. Ils devront donc être l'objet d'une étude préalable soumise à l'assemblée générale, qui délibérera à la majorité de l'art. 25 être suivis et dirigés après accord de celle-ci par l'Homme de l'Art, ce aux frais de l'intéressé.

Harmonie de l'immeuble -

La nature d'une ouverture, la couleur, la réfection fut-ce de la peinture, ou la forme de la face externe d'une quelconque ouverture privative, visible de l'extérieur, ne peuvent faire l'objet d'un changement ou d'une intervention que dans le cadre d'une décision ou d'une autorisation spécifique de l'assemblée générale.

La couleur ou la forme des portes d'entrée des divers lots ainsi que leurs huisseries ouvrant ou donnant sur des éléments communs de l'immeuble, ne pourront être modifiées que collectivement après décision d'une assemblée générale.

Afin de conserver une parfaite harmonie de l'immeuble, lors d'un ravalement général seront exécutés de manière concomitante, et ceci à la charge du propriétaire du lot concerné, les travaux de peinture et de réparation des extérieurs de ses portes, portes-fenêtres, baies, fenêtres, mais aussi de ses stores ou bâches, bien que ces choses soient parties privatives.

Plantes grimpantes sur la façade -

Ainsi que la mode le veut aujourd'hui, si une plante grimpante venait à être installée sur le trottoir pour courir sur la façade, toutes dispositions seraient prises pour que la plante n'envahisse pas la toiture ou ses accessoires et n'y cause aucun dommage.

Si la décision de cette plantation est le fait du désir des copropriétaires, la décision sera prise à la majorité de l'article 25 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Si elle émane d'un seul copropriétaire ou d'une groupe de copropriétaires, l'autorisation fera l'objet d'un vote en assemblée générale à la majorité de l'article 25 précité.

Air conditionné -

L'installation de l'air conditionné dans un lot principal nécessitant la pose à l'extérieur de l'immeuble d'un groupe adapté mais aussi de canalisations appropriées depuis celui-ci vers le lot à desservir, ne pourra être mise en œuvre qu'après une étude de faisabilité établie par un Homme de l'Art et autorisation de l'assemblée générale délibérant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais aussi de l'accord préalable des Bâtiments de France, l'immeuble étant inscrit au sein du secteur sauvegardé.

Les travaux seront entrepris sous la surveillance de l'Homme de l'Art auteur de l'étude de faisabilité.

Il est expressément stipulé que le présent paragraphe demeurera évolutif en fonction du progrès des techniques en la matière et devra donc être adapté dans son application par l'assemblée générale dûment renseignée à cet effet.

Travaux de la copropriété -

Les copropriétaires et occupants devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes, et si besoin est, livrer accès aux architectes et entrepreneurs chargés de surveiller, conduire ou faire des réparations.

Amélioration - additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation -

En application de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de la copropriété, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

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

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

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal judiciaire à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1^{er} de l'article 30 ; 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.

Vu l'article 32 de la loi précitée, 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 des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36 de la loi, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

En application de l'article 35 de la loi, la surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peuvent être réalisées par les soins du syndicat que si la décision en est prise à la majorité prévue à l'article 26.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 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.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, 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 des voix des copropriétaires concernés.

Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Par application de l'article 36 de la loi, les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Vu l'article 37 de la loi sus-indiquée, 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.

En application de l'article 37-1 de la loi, par dérogation à l'article 37, les droits de construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait. Ces droits peuvent toutefois constituer la partie privative d'un lot transitoire.

Boîtes aux lettres -

Les boîtes aux lettres ne devront pas être déplacées ni modifiées, elles devront toujours être uniformes comme dimensions, formes et couleurs, et seront en cas de besoin remplacées aux frais de leurs propriétaires par d'autres absolument semblables.

Leur modification ne pourra découler que d'une décision d'assemblée générale.

Responsabilité -

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

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

État de carence -

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale pourra remédier aux frais du résidant ou du copropriétaire responsable de celui-ci, défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

ARTICLE - 10^{ème} -

MUTATION DE PROPRIETE

En application de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 :

I.-Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

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

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre de l'hypothèque légale mentionnée à l'article 19-1.

II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette

vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur.

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

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

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

Vu l'article 5 du décret du 17 mars 1967, le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4 du décret précité, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot ou les lots objets d'une même mutation, un état daté comportant trois parties.

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

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

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

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

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

En vertu de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967, pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

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

- 1° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat de l'année courante et des deux dernières années échues ;
- 2° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;
- 3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;
- 4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au

syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

Vu l'article 5-2 du décret, pour l'application du 1° bis de l'article 2374 du Code Civil, l'année s'entend de l'exercice comptable au sens de l'article 5 du décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

En application de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu et, sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu aux deuxième et troisième alinéas de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965. Elle comporte, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi.

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

Dans le cadre de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967, à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

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

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

Vu l'article 6-3 du décret, toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ARTICLE - 11^{ème} -

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

Conformément à l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967, chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

Les surcharges d'assurance que pourrait entraîner une activité commerciale seront supportées entièrement par le copropriétaire qui les aurait occasionnées.

La responsabilité des dommages causés par l'immeuble à l'un quelconque des copropriétaires ou à des tiers incombera à l'ensemble des indivisaires, proportionnellement à l'importance des droits de chacun d'eux dans la propriété commune.

Toutefois, les dommages demeureront à la charge de celui qui aura commis le fait dommageable.

Des assurances devront obligatoirement garantir l'immeuble contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le recours des voisins et couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers, pour tous accidents à eux causés du fait des installations et des personnes préposées à la surveillance et à l'entretien de l'immeuble, en ce compris le vandalisme.

Dans l'intérêt commun de tous les copropriétaires, la police contre l'incendie devra couvrir la valeur réelle de reconstruction de l'immeuble au moment du sinistre, par l'application d'un indice variable sans règle proportionnelle.

La prime de la police générale sera répartie entre les copropriétaires suivant leur contribution aux charges communes, comme il est indiqué ci-après.

En cas de sinistre, les indemnités allouées par les compagnies d'assurances seront encaissées par le syndic, en ce qui concerne la police générale, suivant les modalités fixées par l'assemblée générale des copropriétaires réunis à cet effet.

Comme le prévoit l'article 38 de la loi, en cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent l'immeuble sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de l'immeuble ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié de l'immeuble, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'immeuble ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

Dans le cadre de l'article 38-1 de la loi du 10 juillet 1965, en cas de catastrophe technologique, le syndic d'un bien immobilier géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Conformément à l'article 39 de la loi précitée, en cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965 sont applicables.

Dans le cadre de l'article 40 de la loi du 10 juillet 1965, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

Vu l'article 41 de la même loi, la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-avant rappelé, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

ARTICLE - 12^{ème}

DEPENSES COMMUNES - BUDGET PREVISIONNEL - COMPTES - CREANCES

En vertu de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Conformément à l'article 10-1, par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la loi, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

b) Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire. Les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, ou de plusieurs lots objets de la même mutation, ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;

c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 ;

d) Les astreintes, fixées par lot, relatives à des mesures ou travaux prescrits par l'autorité administrative compétente ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale et qui n'ont pu être réalisés en raison de la défaillance du copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

BUDGET PREVISIONNEL

En application de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965,

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

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté.

Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

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

II.- Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Vu l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965,

I.-A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L.126-31 du Code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du même code dès lors que ce dernier a été réalisé :

1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1° dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;

3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Si le diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent I ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à l'article L.731-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

II.-Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Au regard des décisions prises par l'assemblée générale mentionnée au premier alinéa du présent II, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

III.-Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du Code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au II du présent article, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux

nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

Aux termes de l'article 171 VI. de la loi 2021-1104 du 22 août 2022, les dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 rappelé ci-avant, sont entrées en vigueur ou y entrent :

1° Le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;

2° Le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents ;

3° Le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Aux termes de l'article 171 VII. de la loi 2021-1104 du 22 août 2022, les dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 rappelé ci-avant, par exception au VI ci-dessus, le 4° du II du texte de loi du 10 juillet 1965 en son article 14-2, sont entrées en vigueur ou y rentrent :

1° Le 1er janvier 2024, lorsque le syndicat des copropriétaires comprend plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;

2° Le 1er janvier 2025, lorsque le syndicat des copropriétaires comprend un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents ;

3° Le 1er janvier 2026, lorsque le syndicat des copropriétaires comprend au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Vu l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965,

I.-Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

1° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

2° De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;

3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;

4° Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses mentionnées aux 1° à 4° du présent I. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

20° Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.

L'assemblée générale, votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut décider d'un montant supérieur.

II.-L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté par l'assemblée générale, celle-ci se prononce sur cette suspension lorsque le montant du fonds de travaux excède, en outre, 50 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté.

III.-Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

En application de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, le syndic peut exiger le versement :

- 1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;
- 2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux deuxième et troisième alinéas de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues au I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret ;
- 4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- 5° Des cotisations au fonds de travaux prévues au II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 6° Des provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 7° Des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.

En application de l'article 35-2 du décret, pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

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

Les avis mentionnés aux deux premiers alinéas sont adressés par lettre simple ou, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, par message électronique à l'adresse déclarée par lui à cet effet.

Vu l'article 36 du décret susvisé, les sommes dues au titre de l'article 35 ci-avant portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Vu l'article 43 du décret du 17 mars 1967, le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

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

Conformément à l'article 44 du décret, les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- 4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- 5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Vu l'article 45 du décret susvisé, les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

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

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

CHARGES

En vertu de l'article 45-1 du décret précité, les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

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

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;
- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves.

Les avances sont remboursables.

COMPTES DU SYNDICAT

Vu l'article 14-3 de la loi précitée, les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

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

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

En application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants, la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, ainsi que, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, selon des modalités précisées par décret n° 2020-886 du 20 juillet 2020.

CREANCES

En application de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, les créances de toutes natures du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la loi.

Le syndic a qualité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat, en consentir la main levée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander la mainlevée totale ou partielle au président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

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

Les créances visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 19 bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2332 1° du Code Civil en faveur du bailleur (sauf dispositions contraires, les privilèges spéciaux priment les privilèges généraux). Ce privilège porte sur les meubles garnissant les lieux appartenant au copropriétaire ainsi que sur les sommes dues par le locataire à son bailleur.

En vertu de l'article 19-1 de la loi, toutes les créances mentionnées au premier alinéa de l'article 19 sont garanties par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du Code Civil.

En application de l'article 19-2 de la loi, à défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des

mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.

Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 de la loi précitée.

ARTICLE - 13^{ème} -

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

COLONNE 1 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Elle concernera la répartition des dépenses ci-après :

- les impôts, contributions et taxes de toutes natures auxquels sera assujéti le Syndicat des Copropriétaires et qui ne seront pas recouvrés par voie de rôle émis directement par l'administration au nom des copropriétaires individuellement ;
- les primes d'assurances contre l'incendie et les dégâts des eaux, la responsabilité civile du syndicat de copropriété et de tout autre risque commun ;
- les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les frais bancaires, les honoraires de l'architecte de la copropriété pour les travaux intéressant les parties communes ;
- les dépenses propres aux procédures tant en action qu'en défense, celles-ci récupérables à l'égard des copropriétaires défaillants conformément à la législation ;
- les frais de tous ordres affectant la totalité du sol et son tréfonds ;
- les frais d'entretien, de réparations et réfections, de toutes natures, grosses ou menues, à faire vis-à-vis du gros œuvre de l'immeuble en ce compris celui des balcons ou du balconnet, des fondations, des gros murs, des pignons, des murs mitoyens et de refend, des poutres et solives des planchers, des ornements des façades, des joints de calfeutrement des portes, des portes-fenêtres, des baies, des fenêtres à l'exception des éléments privatifs tels que l'encadrement de ces portes, portes-fenêtres, baies, et fenêtres ainsi que de leurs barres d'appui, mais aussi des gardes corps des balcons ainsi que de celui du balconnet ;
- les frais d'entretien, de réparations et réfections de toutes natures, grosses ou menues, à réaliser à l'égard de la charpente, de la toiture, ainsi que de leurs accessoires en ce comprises les dalles et descentes d'eaux pluviales ou toutes canalisations utiles en ce sens, à l'exception des parties vitrées et lucarnes pouvant éclairer ou éclairant des locaux de propriété privée ;
- les frais d'entretien, de réparation et réfection des conduits et souches de cheminées ;
- les frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction de l'immeuble ;
- les frais de ravalement général ou partiel de la façade principale de même que de la façade postérieure. Ainsi que ceci a été précisé au chapitre second, article 9^{ème}, afin de conserver une parfaite harmonie de l'immeuble, lors d'un ravalement général seront exécutés de manière concomitante, et ceci à la charge du propriétaire du lot concerné, les travaux de peinture et de réparation des extérieurs de ses portes, portes-fenêtres, baies, fenêtres, ainsi que des garde-corps des balcons et du balconnet, mais aussi les travaux en rapport avec ses stores, bien que ces choses soient parties privatives ;

Etant ici précisé que les charges de ravalement sont des charges communes générales, puisque relatives à la conservation ou à l'entretien de l'immeuble, lorsque ce ravalement est obligatoire ou rendu nécessaire par l'état des façades (Cass. 3^{ème} civ., 26 oct. 1971 : Rev. loyers 1972, p. 47. CA Paris, 23^e ch. B, 25 oct. 2007 : Iuris Data n° 2007-345397). CA Riom, ch., 8 déc. 2014, n° 13/03083 : Rev. loyers 2015, p.88. CA Paris, 24 juin 1981 : D. 1982, inf. rap. p. 435. a TGI Paris, 11 févr. 1981 : Rev. loyers 1981, p. 35. • TGI Nanterre, 7 janv. 1981 : Gaz. Pal. 1981, 1, 374), sinon il s'agit de travaux d'amélioration votés et répartis selon les critères posés par les articles 30 et suivants de la loi.

Mis à part ce dernier cas, tous les lots doivent donc y participer en proportion de leurs tantièmes de copropriété, y compris les locaux commerciaux du rez-de-chaussée, même s'ils ont déjà à leur charge l'entretien de leurs devantures (CA Bourges, 21 juin 2005 : Loyers et copr. 2006, comm. 137, note G. Vigneron. a CA Paris, 23' ch. B, 30 nov. 2000 : Loyers et copr. 2001, comm. 127).

Pour échapper à la règle, un copropriétaire ne peut se prévaloir de ce que la copropriété avait tacitement accepté de le dispenser de participer aux frais d'un précédent ravalement (• Cass. 3' civ., 9 déc. 1987 : Rev. Administrer 1988, p. 52 ; Inf. rap. copr. mars 1988, p. 89) ou faire valoir qu'il ne retire aucun avantage des travaux du fait qu'ils ne sont pas exécutés dans la partie du bâtiment où son lot est situé Ou Cass. 3' civ., 10 févr. 1988 : JCP G 1988, II, 21118, note Atias ; Inf. rap. copr. 1988, p. 160. • CA Paris, 23' ch., 1^{er} avr. 1987 : Loyers et copr. juin 1987, n° 231).

- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des canalisations d'assainissement ;
- les honoraires du syndic et de tous intervenants pour les travaux intéressant l'immeuble ;
- les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, conformément à l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

COLONNE 2 - CHARGES DE L'ENTREE ET DES ESCALIERS

Elle sera utilisée en vue de la répartition des dépenses :

- de ravalement général ou partiel des parois de la cour intérieure. Ainsi que ceci a été précisé au chapitre second, article 9^{ème}, afin de conserver une parfaite harmonie de l'immeuble, lors d'un ravalement général seront exécutés de manière concomitante, et ceci à la charge du propriétaire du lot concerné, les travaux de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres ouvrant sur cette cour, bien que celles-ci soient privatives ;
- relatives aux salaires et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations, aux produits et ingrédients nécessaires à cet entretien ;
- de consommation, d'entretien, de réparation et de réfection, de l'éclairage des parties communes et des diverses installations électriques ;
- d'entretien, de réparation et de réfection de tous placards, de toutes gaines techniques ;
- d'acquisition, d'entretien, et de remplacement du dispositif de lutte contre l'incendie, s'il existe un jour ;
- d'entretien, de réparation et de réfection de l'installation de ventilation mécanique contrôlée (V.M.C) ;
- d'acquisition, d'entretien, de réparation et de remplacement du rack destiné aux vélos, s'il en est un jour installé un ;
- d'entretien, de réparation et de réfection de la cage d'escalier et de l'escalier conduisant au sous-sol, ainsi que du dégagement desservant les cave ;
- d'entretien, de réparation et de réfection de la porte d'entrée, de l'entrée, de la cage d'escalier et de l'escalier, de ses paliers et des fenêtres les éclairant ;
- en rapport avec les honoraires du syndic et de tous intervenants pour les travaux intéressant l'entrée et les escaliers ;
- liées aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, conformément à l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot au sein de l'entrée et des escaliers ici concernés.

COLONNE 3 – EAU ET ASSAINISSEMENT

Cette colonne permet la répartition des coûts :

- du compteur général d'eau ainsi que l'eau commune découlant de la consommation différentielle entre le compteur général et les compteurs individuels équipant chaque lot ;
- des frais d'entretien, de réparations et de remplacement de toutes les canalisations quelles qu'elles soient, à l'exception des tuyauteries situées à l'intérieur des lots et dont le propriétaire a l'affectation privée, étant précisé que les frais relatifs aux canalisations d'assainissement relèvent comme indiqué dans la colonne 1, des charges communes générales ;
- d'honoraires du syndic et de tous intervenants pour les travaux intéressant le bâtiment ;

- en relation avec les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, conformément à l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot vis-à-vis de l'eau et de l'assainissement ;
- liés aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, conformément à l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot au sein de la présence colonne.

COLONNE 4 - CHARGES D'ASCENSEUR

Elle sera retenue en vue de la répartition des dépenses concernant :

- le contrat d'entretien complet ou en son absence les frais d'entretien, de réfection et de réparations de la machinerie, de son moteur, des câbles et autres éléments, à l'exception du gros-œuvre de cette dernière qui sera, dans tous les cas, à la charge de l'ensemble du bâtiment 1 ;
- en l'absence de prise en charge par le contrat d'entretien complet, tous frais se rattachant à la cabine, à son téléphone, à ses accessoires, à ses portes, etc ...
- les frais d'électricité.
- les honoraires du syndic et de tous intervenants pour les travaux intéressant l'ascenseur ;
- les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, conformément à l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, en fonction de l'utilité que l'ascenseur présente à l'égard de chaque lot.

<u>Lots</u>	<u>Colonne 1</u> <u>Ch. communes</u> <u>générales</u>	<u>Colonne 2</u> <u>Entrée et</u> <u>escaliers</u>	<u>Colonne 3</u> <u>Eau et</u> <u>assainissement</u>	<u>Colonne 2</u> <u>Ascenseur</u>
1	1 552	-	-	-
2	399	399	-	-
3	885	885	885	-
4	886	886	886	869
5	962	962	962	994
6	904	904	904	1 140
7	981	981	981	1 279
8	1 260	1 260	1 260	2 489
9	1 014	1 014	1 014	1 608
10	758	758	758	1 621
11	7	7	-	-
12	7	7	-	-
13	7	7	-	-
14	8	8	-	-
15	7	7	-	-
16	7	7	-	-
17	7	7	-	-
18	8	8	-	-
19	341	341	-	-
	1 000	8 448	7 650	10 000

MAJORATION POUR USAGE PROFESSIONNEL

En cas d'usage professionnel d'un lot, avec réception significative de clientèle, il appartiendra à l'assemblée générale de déterminer, à dire d'expert et à la majorité de l'article 25 e) de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, la nouvelle quote-part de ce lot dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs au sens de l'article 10 de la loi précitée.

AGGRAVATION DES CHARGES

En cas d'aggravation des charges par le fait d'un résident, le lot concerné supporterait seul les frais et dépenses ainsi occasionnés.

REPARTITIONS SPECIFIQUES

Les dépenses relatives :

- à l'entretien et au remplacement de l'interphone et de ses accessoires quels qu'ils soient, à l'exception du combiné situé à l'intérieur d'un lot, combiné qui est dès lors privatif
- à l'entretien et au remplacement des boîtes aux lettres
- à l'entretien et au remplacement du dispositif de réception de télévision
- à l'entretien et à la location de tous compteurs

seront réparties à parts égales entre les seuls lots desservis.

Si le remplacement de la porte d'une boîte aux lettres s'impose, cette intervention sera facturée individuellement à son propriétaire.

Par dérogation aux dispositions de l'article 10-1, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

b) Les frais et honoraires du syndic afférents aux prestations effectuées au profit de ce copropriétaire. Les honoraires et frais perçus par le syndic au titre des prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, ou de plusieurs lots objets de la même mutation, ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;

c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives en application du c) du II de l'article 24 et du f) de l'article 25 ;

d) Les astreintes, fixées par lot, relatives à des mesures ou travaux prescrits par l'autorité administrative compétente ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale et qui n'ont pu être réalisés en raison de la défaillance du copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

ENTRETIEN DES TERRASSES DES LOTS 8 ET 10 -

Le revêtement, éventuel, des sols des terrasses, support de ce revêtement probable inclus, doit être entretenu et réparé par chaque propriétaire concerné. Bien que privatif, il ne peut être remplacé et a fortiori amélioré sans accord préalable de l'assemblée générale.

En application de l'article 10 de la loi 656-557 du 10 juillet 1965 et d'une jurisprudence constante de la Cour de Cassation, la réfection du complexe d'étanchéité de ces terrasses est à la charge de la copropriété, la répartition de la dépense correspondante étant effectuée selon la colonne 1.

Il importe de noter que si la réfection du complexe d'étanchéité induit la destruction et la reconstruction du revêtement de sol, la dépense rattachée à ce revêtement sera également prise en charge par la copropriété et répartie selon la colonne 1, sous réserve que le revêtement soit d'origine ou ait été remplacé avec l'accord préalable de l'assemblée générale, par un élément de qualité identique à celui d'origine.

ENTRETIEN DES BALCONS ET DU BALCONNET -

Les joints de pierre du sol des balcons et du balconnet doivent être entretenus par le propriétaire du lot concerné.

L'entretien, les réparations et réfections du gros-œuvre de ces balcons et du balconnet, seront entrepris aux frais de la copropriété et répartis selon la colonne 1.

PLANTES GRIMPANTES SUR LA FACADE/LES FACADES

Si c'est la copropriété qui a voté la plantation de plantes grimpantes ou similaires sur la ou les façades, les frais de plantation, d'entretien et de remplacement de ces plantes seront à la charge de la copropriété selon la colonne 1 ci-avant.

Si c'est un copropriétaire qui a pris cette décision sous réserve que celle-ci soit confirmée par une décision de l'assemblée générale et en dépit de cette décision, les frais concernant ces plantes seront à sa charge pleine et entière. Ce copropriétaire, en agissant ainsi, engage ses acquéreurs successifs.

ARTICLE - 14^{ème} -

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX COPROPRIETES EN DIFFICULTE

Conformément à l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1 ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, en l'absence de syndic ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, le juge peut être saisi d'une même demande par :

1° Des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ou le président du conseil syndical ;

2° Un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;

3° Le représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le tribunal judiciaire ;

4° Le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;

5° Le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Dans les cas mentionnés au premier alinéa et aux 1° et 2°, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

Vu l'article 29-1 B de la loi précitée, le président du tribunal judiciaire, saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1 A et statuant par ordonnance sur requête ou selon la procédure accélérée au fond, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission et la rémunération. Les modalités d'intervention des mandataires ad hoc sont fixées par décret.

Le président du tribunal judiciaire précise et motive spécialement dans sa décision l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et les autres parties à la procédure, ou le partage des frais entre eux.

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal judiciaire, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal judiciaire un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause. Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le président du tribunal judiciaire aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article 29-1.

Le syndic est tenu de fournir au mandataire ad hoc tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la décision du président du tribunal judiciaire au syndic. Le mandataire ad hoc peut saisir le président du tribunal judiciaire des difficultés dans l'exercice de sa mission. Pour l'accomplissement de sa mission, le mandataire ad hoc peut obtenir de l'autorité publique compétente les pièces relatives aux procédures de police engagées à l'encontre du syndicat.

Le greffe du tribunal judiciaire adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport. Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic convoque une assemblée générale spécialement à cet effet. Si le rapport du mandataire ad hoc préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois mois.

Le procès-verbal de l'assemblée générale statuant sur les résolutions mettant en œuvre le rapport du mandataire est notifié par le syndic aux auteurs de la saisine, au président du tribunal judiciaire et au mandataire ad hoc. En l'absence de notification dans le délai de six mois prévu au sixième alinéa, le mandataire ad hoc ou les parties à l'origine de la procédure peuvent saisir le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond aux fins :

1° D'obtenir un jugement enjoignant au syndic de convoquer sans délai l'assemblée générale ;

2° De désignation d'un administrateur provisoire, si les auteurs de la saisine sont habilités à le faire par l'article 29-1.

Conformément à l'article 29-1 de la loi :

I. - Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal judiciaire ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire ad hoc.

Le président du tribunal judiciaire charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal judiciaire sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal judiciaire peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, même si celui-ci n'a été désigné que pour convoquer l'assemblée générale en vue de désigner un syndic, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'Etat dans le département, du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, du procureur de la République ou d'office.

Un administrateur provisoire peut également être nommé pour liquider les dettes d'un syndicat en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat. La personnalité morale du syndicat exproprié ou dissous subsiste pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le président du tribunal judiciaire mette fin à la mission de l'administrateur provisoire. Pour les besoins de liquidation des dettes, les dispositions de la présente section sont applicables dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat.

II. - Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées par décret.

Le président du tribunal judiciaire peut imputer tout ou partie des frais de l'administration provisoire au syndic si ce dernier n'a pas saisi sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc dans les conditions prévues à l'article 29-1 A, après audition du syndic et du conseil syndical, sur le rapport de l'administrateur provisoire.

III. - Pour exercer les fonctions d'administrateur provisoire prévues au I, le président du tribunal judiciaire peut désigner un administrateur judiciaire inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires mentionnée à l'article L. 811-2 du Code de commerce.

Le président du tribunal judiciaire peut également désigner une personne physique ou morale justifiant d'une expérience ou d'une qualification particulière au regard de la nature de l'affaire et remplissant des conditions définies par décret.

Si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B de la présente loi, le mandataire ad hoc peut être désigné comme administrateur provisoire sur décision motivée du président du tribunal judiciaire et après audition du conseil syndical. Dans les autres cas, les administrateurs provisoires désignés dans les conditions prévues au deuxième alinéa du présent III ne doivent pas, au cours des cinq années précédentes :

1° Avoir perçu à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, une rétribution ou un paiement de la part du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers à l'origine de la procédure, ni d'une personne qui détient le contrôle du syndic ou d'un des créanciers, au sens des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce ;

2° S'être trouvés en situation de conseil du syndic, du syndicat des copropriétaires ou des créanciers concernés ou de subordination par rapport à eux ;

3° Avoir un intérêt dans le mandat qui leur est donné ;

4° Être au nombre des anciens administrateurs ou mandataires judiciaires ayant fait l'objet d'une décision de radiation ou de retrait des listes, en application des articles L. 811-6, L. 811-12 et L. 812-4 du même Code.

Ils sont tenus d'exécuter les mandats qui leur sont confiés en se conformant, dans l'accomplissement de leurs diligences professionnelles, aux mêmes obligations que celles qui s'imposent aux administrateurs judiciaires.

IV. - L'administrateur provisoire ne peut, dans un délai de cinq ans à compter de l'issue de sa mission, être désigné syndic de la copropriété.

En application de l'article 29-2 de la loi, une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire ainsi que les rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires.

Une copie de l'ordonnance de désignation est également adressée par le greffe du tribunal judiciaire au procureur de la république, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune et au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble concerné. A leur demande, les rapports établis par l'administrateur provisoire leur sont communiqués par le greffe du tribunal judiciaire.

Aux termes de l'article 29-3 de la loi :

I. - La décision de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article 29-1 emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.

Elle interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement à cette décision et tendant à :

1° La condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent ;

2° La résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

Elle arrête ou interdit également toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant cette décision.

La décision de désignation emporte également suspension des stipulations contractuelles prévoyant des majorations ou des pénalités de retard ainsi que la résolution de plein droit du contrat.

Le présent I est applicable aux emprunts collectifs conclus par le syndicat des copropriétaires. Si, en application de l'article 26-6, le prêteur bénéficie d'une délégation du syndic l'autorisant à prélever directement auprès de chaque copropriétaire les sommes dues par ce dernier au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires, cette délégation est suspendue par la décision de désignation.

II. - Le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, proroger les suspensions et interdictions prévues au I du présent article jusqu'à trente mois.

III. - Le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, peut, sur demande de l'administrateur provisoire, prononcer la résiliation d'un contrat ou ordonner la poursuite de l'exécution du contrat.

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

V. - Aucune procédure d'exécution, de quelque nature qu'elle soit, sur les sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations par l'administrateur judiciaire dans l'exercice de son mandat

d'administrateur provisoire au titre des missions accomplies sur le fondement des articles 29-1 à 29-14 n'est recevable.

Conformément au II de l'article 17 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024, ces dispositions ne sont applicables qu'aux procédures d'exécution engagées après l'entrée en vigueur de ladite loi.

Vu l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 :

I. - Dans un délai de deux mois à compter de sa nomination, l'administrateur provisoire procède à des mesures de publicité pour permettre aux créanciers de produire les éléments nécessaires à l'évaluation du montant de leurs créances.

II. - A partir de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, les créanciers du syndicat des copropriétaires déclarent leurs créances dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat.

Après vérification des créances déclarées, l'administrateur provisoire établit et publie la liste des créances déclarées.

Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de la publication de la liste pour contester son contenu auprès du président du tribunal judiciaire.

III. - Les créances non déclarées régulièrement dans les délais prévus au II sont inopposables à la procédure.

Dans un délai et selon des modalités fixés par décret en Conseil d'Etat, une action en relevé de forclusion peut être exercée par un créancier qui établit que sa défaillance n'est pas due à son fait.

En application de l'article 29-5 de la loi :

I. - L'administrateur provisoire établit un plan d'apurement des dettes.

Ce plan, d'une durée maximale de cinq ans, comporte un échéancier des versements auprès des créanciers du syndicat des copropriétaires.

II. - Le projet d'échéancier est notifié aux créanciers figurant dans la liste prévue au deuxième alinéa du II de l'article 29-4.

Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour faire part de leurs observations. Les créanciers peuvent formuler individuellement des propositions de remise de dettes.

L'administrateur provisoire notifie le plan d'apurement définitif aux créanciers et au conseil syndical. Les créanciers disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour saisir le juge d'une contestation.

A défaut de contestation dans ce délai, le juge homologue le plan à la demande de l'administrateur provisoire. L'ordonnance d'homologation est notifiée aux créanciers et au conseil syndical avec le plan d'apurement définitif.

III. - La notification de l'ordonnance ou du jugement entraîne, tant que le plan d'apurement est respecté, le maintien des suspensions et interdictions prévues aux I et II de l'article 29-3.

Le plan d'apurement est mis en œuvre par le syndic à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire.

IV. - Si la situation financière du syndicat des copropriétaires évolue, le plan d'apurement peut être prorogé ou modifié par décision du juge, saisi par le syndicat des copropriétaires, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix, les créanciers, le syndic ou l'administrateur provisoire.

V. - Dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation du plan d'apurement, l'administrateur provisoire peut conclure avec les copropriétaires des échéanciers individualisés de remboursement de leurs dettes vis-à-vis du syndicat.

En application de l'article 29-6, si le syndicat des copropriétaires dispose d'actifs cessibles, notamment des locaux ou des parcelles de terrain non bâti, de nature à apurer les dettes du syndicat, l'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de réaliser les cessions par dérogation au a) de l'article 26 et au deuxième alinéa du I de l'article 29-1 et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

A l'appui de cette demande, l'administrateur provisoire produit un rapport faisant état de l'évaluation des biens cessibles et consignait l'avis du conseil syndical.

La durée de l'autorisation fixée par le juge ne peut excéder cinq ans. Si la cession des actifs est réalisée dans ce délai, elle conduit à la modification de l'échéancier des appels de fonds auprès des

copropriétaires prévu par le plan d'apurement des dettes, selon la procédure définie au IV de l'article 29-5.

Vu l'article 29-7 de la loi, l'administrateur provisoire en application de l'article 29-7, évalue, dans le cadre de l'élaboration du plan d'apurement soumis au juge, la somme des créances irrécouvrables du syndicat sur les copropriétaires. En l'absence d'actifs du syndicat des copropriétaires pouvant être cédés dans les conditions définies à l'article 29-6 ou si les cessions n'ont pas trouvé preneur, l'administrateur provisoire peut demander au juge d'effacer partiellement les dettes du syndicat pour un montant équivalant au montant des créances irrécouvrables. Le juge peut effacer tout ou partie des dettes. Le montant effacé est réparti entre les créanciers du syndicat proportionnellement au montant de leur créance et intégré par l'administrateur provisoire au plan d'apurement des dettes, qui est ensuite homologué par le juge dans les conditions prévues au II de l'article 29-5. Le jugement ordonne également mainlevée des éventuelles inscriptions hypothécaires relatives à ces dettes inscrites sur les locaux appartenant au syndicat des copropriétaires.

Dans le cadre de l'article 29-8 de la loi du 10 juillet 1965 :

I. - Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire :

- 1° La constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ;
- 2° La division du syndicat.

Lorsque l'administrateur provisoire demande une division en volumes, le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert désigné par ses soins, aux frais du syndicat des copropriétaires, établissant que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peuvent être scindés en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome, et après consultation du maire de la commune du lieu d'implantation et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

A l'appui de ces demandes, l'administrateur provisoire établit un rapport faisant état de l'avis du conseil syndical et précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de division du syndicat ou de constitution d'un syndicat secondaire. Il établit notamment la répartition des parties communes du syndicat initial, les projets de règlement de copropriété et les états descriptifs de division des nouveaux syndicats, dresse un état des créances et des dettes du syndicat et en établit la répartition selon les principes définis au II de l'article 28.

L'administrateur provisoire établit, concomitamment à l'état des créances et des dettes, un plan d'apurement des dettes transmises pour chacun des syndicats créés par la division. Ce plan est validé et s'impose aux syndicats issus de la division, qui le mettent en œuvre selon les modalités définies à l'article 29-5.

La répartition validée des dettes entre les syndicats est notifiée individuellement à chacun des créanciers connus du syndicat initial.

II. - Si des travaux préalables pour réaliser la constitution d'un syndicat secondaire ou les divisions prévues au présent article sont nécessaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à faire réaliser les travaux aux frais des copropriétaires.

III. - Le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire homologue également les nouveaux règlements de copropriété et états descriptifs de division des syndicats issus de la division ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution d'un syndicat secondaire.

Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial.

Le juge désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions prévues au présent article ou pour chaque syndicat secondaire constitué en application du présent article, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

En application de l'article 29-16, lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du Code de la construction et de l'habitation, le signataire de l'arrêté de police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations définie aux articles L. 511-1 à L. 511-3 du même Code est destinataire du procès-verbal de l'assemblée générale de copropriété, à laquelle il peut assister ou se faire représenter et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

ARTICLE - 15^{ème} -

LE SYNDIC

NOMINATION

En application de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, sous réserve des dispositions de l'article L. 443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation et des stipulations particulières du règlement de copropriété, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic n'est ni l'employé ni le subrogé du syndicat mais son représentant légal.

DUREE DES FONCTIONS

En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 du code de la Construction et de l'Habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du Code Civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, le concubin, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

CONTRAT DE MANDAT DU SYNDIC

Conformément à l'article 29 du décret du 17 mars 1967, le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contrat type de syndic prévu au troisième alinéa de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est celui figurant en annexe 1 du décret précité.

Le syndicat de copropriétaires mentionné à l'article 18-1 AA de cette même loi peut déroger aux stipulations du contrat type dans les conditions prévues audit article.

Le contrat de syndic conclu entre les parties est rédigé en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps huit.

La liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu à versement au profit du syndic d'une rémunération spécifique complémentaire conformément à l'alinéa 1 de l'article 18-1 A de la même loi figure en annexe 2 du décret indiqué ci-avant.

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

MISSION DU SYNDIC

En application de l'article 18, de la loi du 10 juillet 1965,

I.- Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-après cité :

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

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

- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L.112-1 du Code des assurances ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;

- d'assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires. La décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;

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

- de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 à du Code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;

- d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;

- de proposer, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. Un décret précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé ;

- d'informer les copropriétaires et les occupants de la copropriété qu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du Code de la construction et de l'habitation.

II.- Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

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

- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ;

- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2-1. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

A l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

III.- Le syndic est également chargé :

- de notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions prévues par l'article L.515-16-3 du Code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions du IV de cet article ;

- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du " service antenne " numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;

- d'informer les copropriétaires des règles locales en matière de tri des déchets et de l'adresse, des horaires et des modalités d'accès des déchetteries dont dépend la copropriété. Cette information est affichée de manière visible dans les espaces affectés à la dépose des ordures ménagères par les occupants de la copropriété et transmise au moins une fois par an à ces occupants ainsi qu'aux copropriétaires.

- sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, de faire réaliser le contrôle des raccordements de l'immeuble au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales et de tenir à la disposition des copropriétaires qui en font la demande le document établi à l'issue de ce contrôle.

IV.- Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

V.- En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur ad hoc peut être désigné par décision de justice.

VI.- Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée. Il est approuvé par une décision expresse de l'assemblée générale.

VII.- Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes.

Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

VIII.- Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

Le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la première présentation d'une lettre recommandée, lorsque le président du conseil syndical en fait la demande. A défaut, le président du conseil syndical est habilité à la convoquer.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Vu l'article 30 du décret du 17 mars 1967, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

Conformément à l'article 31 du décret, le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

En application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967, le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement. Il fait aussi mention de leur adresse électronique, lorsque le copropriétaire a donné son accord.

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 437, 447, 477 ou 485 du Code Civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission

d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du Code Civil.

Dans le cadre de l'article 33 du décret, le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1^{er} à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, les diagnostics techniques.

Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

Il délivre dans les mêmes conditions, copies ou extraits des procès-verbaux, des décisions prises par voie de consultation dans les petites copropriétés, par un seul copropriétaire ou lors d'une réunion sans convocation préalable dans les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, ainsi que par le conseil syndical dans le cadre d'une délégation de pouvoirs.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie des pièces justificatives des charges de copropriété mentionnées à l'article 9-1 du décret, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés au premier alinéa de l'article 33 ici traité.

La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

Conformément à l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année et tient cette fiche à disposition des copropriétaires.

En l'absence de mise à disposition d'un copropriétaire de la fiche synthétique au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande, des pénalités par jour de retard, dont le montant a été fixé par le décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020 à 15,00 €, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

ACTION EN JUSTICE

Vu l'article 54 du décret du 17 mars 1967, chaque fois qu'une action en justice intentée contre le syndicat a pour objet ou peut avoir pour conséquence une révision de la répartition des charges, et indépendamment du droit pour tout copropriétaire d'intervenir personnellement dans l'instance, le syndic ou tout copropriétaire peut, s'il existe des oppositions d'intérêts entre les copropriétaires qui ne sont pas demandeurs, présenter requête au président du tribunal judiciaire en vue de la désignation d'un mandataire ad hoc.

Dans ce cas, la signification des actes de procédure est valablement faite aux copropriétaires intervenants ainsi qu'au mandataire ad hoc.

En application de l'article 55 du décret sus-indiqué, le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires, l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article R.136-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal judiciaire est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L.615-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

Conformément à l'article 59 du décret, à 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.

Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

Dans les cas prévus aux articles 46 à 48 ci-dessus, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé, par le syndic ou l'administrateur provisoire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au président du tribunal judiciaire dans les quinze jours de cette notification.

Vu l'article 61-1 du décret, tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 pris pour son application, sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

REMUNERATION

Conformément à l'article 18-1-A de la loi précitée, elle est définie ainsi que suit :

I.- La rémunération du syndic, pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission, est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue à l'occasion de prestations particulières de syndic qui ne relèvent pas de la gestion courante et qui sont définies par décret en Conseil d'Etat.

Le décret prévu à l'alinéa précédent fait l'objet d'une concertation bisannuelle en vue de son éventuelle révision. Cette concertation est organisée par le ministre chargé du logement et associe notamment le Conseil National de la transaction et de la gestion immobilières créé en application de l'article 13-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Tout contrat ou projet de contrat relatif à l'exercice de la mission de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat. Le projet de contrat est accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic selon un modèle fixé par arrêté.

Tout manquement aux obligations mentionnées aux premier et troisième alinéas du présent article est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du Code de la Consommation.

II.- Le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic.

Le syndic soumet à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat.

III.- Les travaux mentionnés à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26-3 et 30 de la loi précitée peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

IV.- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque le syndic n'est pas rémunéré. Celui-ci peut néanmoins proposer à l'assemblée générale un contrat de syndic conforme au contrat type.

Le contrat type de syndic et sa rémunération figurent à l'annexe 1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

INFRACTIONS - SIGNALEMENT AU PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE

En application de l'article 18-1-1, Le syndic signale au procureur de la République les faits qui sont susceptibles de constituer une des infractions prévues aux articles 225-14 du Code Pénal et L.511-22 du Code de la Construction et de l'Habitation (refus d'exécuter des travaux et mesures prescrits ; dégradation, détérioration, destruction de locaux, etc ...).

Ce signalement est effectué sans préjudice, le cas échéant, de la déclaration prévue à l'article L.511-15 du Code Monétaire et Financier.

Ces dispositions ne sont pas applicables au syndic mentionné à l'article 17-2 de la présente loi (syndic non-professionnel).

PROVISIONS SUR CHARGES - COMPTES DE LA COPROPRIETE

L'on se réfèrera au chapitre second - article 12^{ème} des présentes.

CARENCE - INACTION DU SYNDIC

Conformément à l'article 15 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965, en cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

En cas de condamnation, les dommages et intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires.

Si, à l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot.

Vu l'article 49 du décret, sous réserve des dispositions des articles 8 et 50 du décret du 17 mars 1967, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic visés au V de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le président du tribunal judiciaire statuant en référé en vue de la désignation d'un administrateur ad hoc de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur ad hoc, sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets ; la mission ainsi confiée est celle qui est définie par l'article 18 de la loi susvisée du 10 juillet 1965 et par le présent décret.

Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement commun ou de travaux prescrits par un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou la salubrité publique, la demande ne sera recevable que s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours.

Vu l'article 49-1 du décret susvisé, l'action en justice prévue au troisième alinéa de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 est portée devant le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Lorsqu'elle est exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, le président du tribunal judiciaire saisi désigne un mandataire ad hoc représentant les intérêts du syndicat.

Cette action est exercée aux frais avancés du ou des copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, qui en supporteront définitivement la charge si l'action est rejetée par le juge.

CHANGEMENT DE SYNDIC

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque. Il remet, dans le délai d'un mois à compter de la même date, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'avant-dernier alinéa du I de l'article 18, dans un format téléchargeable et imprimable. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts.

Vu l'article 33-1 du décret du 17 mars 1967, en cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat, ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés figurant dans l'espace en ligne sécurisé prévu au dixième alinéa du I de l'article 18 de la loi, doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

Dans le cadre de l'article 33-2 du décret du 17 mars 1967, l'obligation prévue à la troisième phrase du premier alinéa de l'article 18-2 ci-avant cité ne se substitue pas à l'obligation faite à l'ancien syndic de transférer les documents et archives du syndicat au nouveau syndic, telle que prévue à la première phrase du même alinéa.

Vu l'article 34 du décret, l'action visée au troisième alinéa de l'article 18-2 cité plus haut peut être introduite après mise en demeure effectuée dans les formes prévues par l'article 64 du décret du 17 mars 1967 ou par acte d'huissier de justice, adressée à l'ancien syndic et restée infructueuse pendant un délai de huit jours. Elle est portée devant le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

En application de l'article 18-3 :

I. - L'agrément de syndic d'intérêt collectif atteste de la compétence de son bénéficiaire pour intervenir dans les copropriétés faisant l'objet des procédures prévues aux articles 29-1 A et 29-1.

Le syndic d'intérêt collectif est présumé compétent pour gérer les copropriétés pour lesquelles un mandataire ad hoc a été désigné sur le fondement de l'article 29-1 A. Il peut également, à la demande d'un administrateur provisoire désigné sur le fondement de l'article 29-1, assister ledit administrateur dans ses fonctions de gestion.

L'agrément est délivré par le représentant de l'Etat dans le département pour une durée de cinq ans, au regard notamment de la capacité et des compétences du syndic à accomplir les missions prévues au deuxième alinéa du présent I.

II. - Le représentant de l'Etat dans le département transmet la liste des syndics d'intérêt collectif au Conseil national des administrateurs judiciaires et des mandataires judiciaires.

III. - Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation et les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L.481-1 du même Code, peuvent, à leur demande expresse, se voir reconnaître de droit la qualité de syndic d'intérêt collectif, sans se soumettre à la procédure d'agrément prévue au dernier alinéa du I du présent article 18-3.

IV. - Un décret détermine les modalités d'application du présent article.

ESPACE EN LIGNE SECURISE

Conformément à l'article 33-1-1 du décret du 17 mars 1967, L'espace en ligne sécurisé mentionné au dernier alinéa du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 est accessible aux membres du conseil syndical et aux copropriétaires au moyen d'un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de l'identification des copropriétaires. Les documents mis à disposition par le syndic dans cet espace sont téléchargeables et imprimables.

L'ensemble des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés mis à disposition dans cet espace, dont la liste minimale est définie par l'article 1 du décret n° 2019-502 du 23 mai 2019, modifié par le décret n° 2020-1229, sont, le cas échéant, actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes.

En application du décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 modifié par le décret 2020-1229 du 7 octobre 2020 - article 3 :

La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble, mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé accessible à l'ensemble des copropriétaires, est la suivante :

1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

2° La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;

5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;

6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;

7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;

8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales annuelles ayant été appelées à connaître des comptes et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;

9° Le contrat de syndic en cours.

La liste minimale des documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé, est la suivante :

1° Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;

2° Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;

3° Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;

4° Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble mis à disposition par le syndicat professionnel dans l'espace en ligne sécurisé accessible aux seuls membres du conseil syndical, pour l'exercice de leurs missions d'assistance et de contrôle définies à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, est la suivante :

1° Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;

2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;

3° Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;

4° La liste de tous les copropriétaires établie par le syndicat en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 ;

5° La carte professionnelle du syndicat, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970.

REALISATION DE TRAVAUX URGENTS

En application de l'article 37 du décret du 17 mars 1967, lorsqu'en cas d'urgence le syndicat fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

POLICE DE L'IMMEUBLE

Dans le cadre de la police de l'immeuble que le syndicat doit assurer, il est précisé que celui-ci ne pourra intervenir en cas de troubles de jouissance que sur réclamation écrite de l'un des copropriétaires ou occupants sur témoignage légal nominatif, toute observation verbale n'ayant aucun effet.

CONVENTION

En application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, ses parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus.

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

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

Le syndic précise la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

VACANCE DE L'EMPLOI

Conformément à l'article 46 du décret du 17 mars 1967, à défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal judiciaire désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical ou du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

La même ordonnance fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Il peut être mis fin à la mission suivant la même procédure.

Indépendamment de missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1^{er} de l'article ici détaillé, le syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions

prévues par les articles 18 à 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par le décret du 17 mars 1967. Il doit notamment convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic deux mois avant la fin de ses fonctions.

La mission du syndic désigné par le président du tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Dans le cadre de l'article 47 du décret du 17 mars 1967, dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les références des comptes bancaires du syndicat, les coordonnées de la banque et l'ensemble des documents et archives du syndicat et de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic dans les conditions prévues à l'article 9 du décret précité.

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

Vu l'article 47-1 du décret, le mandataire ad hoc mentionné à l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 est désigné par le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé. Il a pour mission de procéder aux opérations de liquidation du syndicat des copropriétaires et de le représenter pour introduire ou poursuivre les actions en justice nécessaires à la liquidation.

La procédure prévue à l'alinéa précédent est applicable en l'absence de syndic et, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic mentionnés au V de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

ARTICLE - 16^{ème}

ASSEMBLEE GENERALE

PERIODICITE

Vu l'article 7 alinéa 1^{er} du décret du 17 mars 1967, dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

CONVOCATION

Vu l'article 7 alinéa 2^{ème} du décret précité, sauf s'il en est disposé autrement dans la loi du 10 juillet 1965 ou le décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Les dispositions des alinéas 1^{er} et 2^{ème} de l'article 7 précité ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions du deuxième alinéa ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale.

En application de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle bienveillant et courtois d'un conseil syndical.

A défaut de nomination, le syndic est désigné par le président du tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

Conformément à l'article 8 du décret du 17 mars 1967, la convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

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

Lorsque l'assemblée est convoquée en application de l'article 8, la convocation est notifiée au syndic.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical.

Conformément à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (3^{ème} alinéa ci-dessus), le président du tribunal judiciaire, 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. Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

Vu l'article 51 du décret susvisé, copie de toute assignation délivrée par un copropriétaire qui, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, exerce seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, est adressée par l'huissier au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.

Conformément à l'article 8-1 du décret précité, la demande faite par un ou plusieurs copropriétaires de convoquer une assemblée générale à leurs frais, en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, est notifiée au syndic et précise la ou les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.

Elle est accompagnée d'un projet de résolution pour chaque question et comporte, le cas échéant, les documents requis au deuxième alinéa de l'article 10 et au 3° du I de l'article 11 du décret.

Lorsque l'assemblée générale est convoquée à la demande de plusieurs copropriétaires, ils précisent la répartition des frais et honoraires entre eux. A défaut de précision, les frais sont répartis entre ces copropriétaires à parts égales.

Dans les quinze jours qui suivent la notification mentionnée au premier alinéa, le syndic informe le ou les copropriétaires demandeurs des frais prévisionnels et de ses honoraires.

Il convoque l'assemblée générale qui se tient dans le délai de quarante-cinq jours suivant le paiement de ces frais et honoraires.

Vu l'article 9 du décret, la convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation indique le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges.

Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 est joint à la convocation.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. Sans que cette formalité soit prescrite à peine de nullité de l'assemblée générale, le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. L'affichage, qui reproduit les dispositions de l'article 10 du décret, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.

L'assemblée est tenue sur le territoire de la Ville de BORDEAUX, situation de l'immeuble, sur le territoire d'une ville limitrophe à cette situation ou dans les bureaux du syndic.

En application de l'article 9 bis du décret précité, pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

Conformément à l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, en original ou en copie, et classées par catégories à la disposition de chaque copropriétaire pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété.

Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue, qui doivent être indiqués dans la convocation mentionnée à l'article 9.

Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic.

Le copropriétaire peut se faire assister par un membre du conseil syndical.

Pendant le délai mentionné au premier alinéa de l'article 9-1, il peut également se faire assister par son locataire ou autoriser ce dernier à consulter en son lieu et place les pièces justificatives de charges récupérables mentionnées à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

En application de l'article 10 du décret précité, à tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11 du décret du 17 mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Le syndic rappelle les dispositions de l'article 10 ci-avant indiqué sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

Conformément à l'article 10-1 du décret, le descriptif détaillé mentionné au premier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise la nature, l'implantation, la durée et les conditions d'exécution des travaux envisagés, ainsi que les éléments essentiels de l'équipement ou de l'ouvrage, tels que les marques, modèles, notices, garanties et documents relatifs à l'utilisation et à l'entretien. Il est assorti d'un plan technique d'intervention, et, le cas échéant, d'un schéma de raccordement électrique.

A défaut de notification par le copropriétaire au syndic de ce descriptif détaillé des travaux, le point d'information n'est pas inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le descriptif peut également comprendre tous éléments nécessaires à la compréhension des travaux prévus, notamment des documents graphiques ou photographiques.

En vertu de l'article 10-2 du décret, pour l'application de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la même assemblée générale :

- le point d'information relatif aux travaux d'accessibilité ;
- la question de l'opposition éventuelle à la réalisation de ces travaux par décision motivée de l'assemblée générale, accompagnée d'un projet de résolution reproduisant les termes du dernier alinéa de cet article.

Vu l'article 10-3 du décret, en l'absence d'opposition motivée de l'assemblée générale dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965, le copropriétaire peut faire réaliser les travaux conformément au descriptif détaillé présenté à l'assemblée générale, à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

CONTENU DE LA CONVOCATION

En application de l'article 11 du décret du 17 mars 1967, sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I.- Pour la validité de la décision :

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

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

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

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, accompagné de la fiche d'information prévue au troisième alinéa du I de l'article 18-1 A, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

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

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2^{ème} et 3^{ème} alinéa), 104-2 (2^{ème} alinéa), 18-1 A (1^{er} et 2^{ème} alinéas du II), 24 II, 25, 26, 30 (alinéas 1^{er}, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal judiciaire en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

10° Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal judiciaire en vertu de l'article 29-1b de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;

11° Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;

12° Les projets de conventions et l'avis du conseil syndical mentionnés au troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ou le projet de résolution portant délégation en application du deuxième alinéa de cet article ;

13° Le rapport mentionné au troisième alinéa de l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

14° Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur des travaux d'intérêt collectif réalisés sur parties privatives, en application du II de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, une analyse des solutions éventuelles n'affectant pas ces parties.

II.- Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

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

4° Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du décret précité et le bilan établi par le conseil syndical en application du troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ;

5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;

6° L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

7° Le compte rendu de la dernière réunion du conseil des résidents mentionnant l'avis émis en application du quatrième alinéa de l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° Le descriptif détaillé des travaux, mentionné au premier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

9° Une présentation générale des principales caractéristiques du recours à l'emprunt collectif, lorsque la question de la souscription d'un tel emprunt est inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale ;

10° Le rapport prévu au dernier alinéa de l'article 21-5 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Conformément à l'article 12 du décret du 17 mars 1967, pour l'application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des associés reçoit notification des convocations ainsi que des documents visés au précédent article et il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires.

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 visée audit article 23 (alinéa 1^{er}) ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

TENUE DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée se déroule dans le respect des règles les plus élémentaires de la courtoisie et de la bienséance.

Conformément à l'article 13 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I dudit décret.

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

En application de l'article 13-1 du décret précité, pour l'application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Vu l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

En application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale et les modalités de remise au syndic du formulaire de vote par correspondance sont définies par décret en Conseil d'Etat.

FEUILLE DE PRESENCE

En application de l'article 14 du décret, il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- présent physiquement ou représenté ;
- participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;

- ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic.

Dans le cas où le copropriétaire ou l'associé est représenté, la feuille de présence mentionne les nom et domicile du mandataire désigné et précise le cas échéant si ce dernier participe par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique.

Cette feuille indique pour chaque copropriétaire le nombre de voix dont il dispose, le cas échéant en faisant application des dispositions des deuxième et troisième alinéas du I de l'article 22 et du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Elle est émarginée par chaque copropriétaire ou associé présent physiquement, ou par son mandataire.

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

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et 1367 du Code Civil.

Dans le sens de l'article 14-1 du décret, au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire.

PRESIDENCE - SCRUTATEURS

En application de l'article 15 du décret, au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1^{er}) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

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

L'élection du bureau ou de tout membre le constituant est pratiquée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. Ce vote est inscrit sur le procès-verbal de l'assemblée.

MANDAT AVEC DELEGATION DE VOTE ADRESSE AU SYNDIC

L'article 15-1 du décret prescrit : le syndic qui reçoit, en application du troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, remet ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. En leur absence, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale.

MAJORITE DE VOIX EXIGÉES

En application de l'article 16 du décret, les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix prévu à l'article 8 (alinéa 1^{er}) du décret sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi précitée, sous réserve des dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article L.143-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

NOMBRE DE VOIX - DELEGATION DU DROIT DE VOTE

En vertu de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 :

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :

- 1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;
- 2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;
- 3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;
- 4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

II. - L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au I du présent article, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou l'unanimité, le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi.

Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

III. - Le II est applicable pour la représentation au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres des membres du syndicat des copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions prévues au II ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité.

En application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propriétaire. En cas de pluralité de nus-propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

La désignation judiciaire d'un mandataire commun en application des dispositions des deux alinéas précédents est aux frais des indivisaires ou des nus-propriétaires.

Dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, à défaut d'accord, les intéressés sont représentés par le propriétaire.

MAJORITE – LOI DU 10 JUILLET 1965

1°) ARTICLE 24

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

II.- Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

e) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène - Note du rédacteur : ce paragraphe législatif, dont la présence est indispensable, ne concerne bien évidemment que les immeubles équipés d'un tel élément ;

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;

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

i) La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5 ;

j) L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants.

ARTICLE 24-1

Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique, l'examen de toute proposition commerciale telle que visée à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

Par dérogation au h de l'article 25 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition commerciale est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.

ARTICLE 24-2

Lorsque l'immeuble n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public dans le respect des articles L. 33-6 et L. 34-8-3 du Code des Postes et des Communications Electroniques est inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale est tenue de statuer sur toute proposition visée au premier alinéa au plus tard douze mois suivant la date de réception de celle-ci par le syndic.

Par dérogation au h de l'article 25 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communications électroniques en vue d'installer des lignes de communication électroniques à très haut débit mentionnées au premier alinéa du présent article. Tant qu'une telle installation n'a pas été autorisée, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit un projet de résolution donnant au conseil syndical un tel mandat.

Lorsqu'une demande de raccordement à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique est effectuée par le propriétaire, le locataire ou un occupant de bonne foi d'un logement d'un immeuble comportant plusieurs logements ou d'un immeuble à usage mixte dans les conditions prévues à l'article 1^{er} de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, le syndicat des copropriétaires ne peut s'opposer, nonobstant toute convention contraire, sans motif sérieux et légitime conformément au II du même article 1^{er}, à l'installation de telles lignes dans les parties communes de l'immeuble de manière à permettre la desserte de chacun des logements, sous réserve que l'immeuble dispose des infrastructures d'accueil adaptées.

Cette installation, réalisée aux frais de l'opérateur conformément à l'article L. 34-8-3 du Code des Postes et des Communications Electroniques, fait l'objet d'une convention conclue dans les conditions

prévues à l'article L. 33-6 du même code avec le syndicat des copropriétaires, après avis du conseil syndical lorsque celui-ci a été institué.

ARTICLE 24-3

Lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte, avant la fin de la mise en œuvre dans la commune du schéma national d'arrêt de la diffusion analogique et de basculement vers le numérique, un projet de résolution sur les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

Par dérogation au h de l'article 25, la décision de réaliser les travaux et modifications prévus à l'alinéa précédent est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical ou, à défaut, au syndic pour conduire, dans la limite d'un montant de dépenses, les modifications nécessaires à la continuité de la réception par l'antenne collective des services de télévision lors de l'arrêt de la télévision analogique ou lors des changements des fréquences d'émission des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

ARTICLE 24-4

Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L.134-4-1 du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.

L'obligation prévue au premier alinéa est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux, inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale en application de l'article L.731-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, comporte des travaux d'économie d'énergie.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

ARTICLE 24-5

I.- Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé de stationnements sécurisés pour les vélos, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

II.- Les III et IV du présent article sont applicables lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures et extérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

III.- Quand les travaux permettant de réaliser les installations mentionnées au II n'ont pas été réalisés, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de la réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge et, le cas échéant, les travaux à réaliser à cet effet.

IV.- Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des travaux mentionnés au i du II de l'article 24 ou au j de l'article 25 et, le cas échéant, les conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique.

Sont joints à la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires :

- 1° Le détail des travaux à réaliser ;
- 2° Les devis et les plans de financement élaborés à cet effet ;
- 3° Le cas échéant, le projet de contrat fixant les conditions de gestion du réseau électrique modifié ;
- 4° Lorsqu'elle a été réalisée, l'étude mentionnée au III du présent article.

Un ou plusieurs copropriétaires peuvent demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des travaux mentionnés au premier alinéa du présent IV pour qu'ils soient réalisés sous la responsabilité du syndicat des copropriétaires et aux frais des seuls copropriétaires demandeurs. Cette délibération est adoptée dans les conditions prévues au I de l'article 24.

ARTICLE 24-6

Lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs mentionnés au a du 2° de l'article L. 515-16 du Code de l'Environnement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'information sur l'exercice par les copropriétaires du droit de délaissement prévu au même article.

Il notifie en même temps que l'ordre du jour un état actualisé des lots délaissés. Cet état comprend le nombre de copropriétaires ayant exercé leur droit de délaissement, ainsi que les quotes-parts des parties communes qu'ils représentent, et mentionne les dispositions du deuxième alinéa du III de l'article 18 de la présente loi et de l'article L. 515-16-1 du Code de l'Environnement.

ARTICLE 24-7

Sauf dans le cas où le syndicat des copropriétaires assure la maîtrise d'ouvrage des travaux portant sur les parties communes et les parties privatives de l'immeuble en application du c du II de l'article 24, le syndicat des copropriétaires peut délibérer sur la création ou l'adhésion à une association foncière urbaine prévue au 5° de l'article L.322-2 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, par dérogation à l'article 14, l'association foncière urbaine exerce les pouvoirs du syndicat des copropriétaires portant sur les travaux de restauration immobilière relatifs aux parties communes de l'immeuble jusqu'à leur réception définitive.

ARTICLE 24-8

Lorsque, en application de l'article L.511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, une astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.

Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente, en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance, l'autorité publique notifie le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu à l'article L. 511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits par un des arrêtés de police administrative mentionnés aux mêmes articles et que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété notifié par l'autorité publique compétente.

2°) ARTICLE 25

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

- a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- f) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;

- j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;
- k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;
- m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, la délégation de pouvoir accordée en application du a de l'article 25 a) ci-avant mentionne expressément l'acte ou la décision déléguée. A l'issue de cette délégation, le délégataire rend compte à l'assemblée de son exécution.

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.

ARTICLE 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet de résolution a pour objet la réalisation de travaux prévus au f de l'article 25 et qu'il n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai de trois mois sur un projet identique, peut statuer à la majorité prévue à l'article 24.

ARTICLE 25-2

Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

ARTICLE 25-2-1

Un ou plusieurs copropriétaires peuvent effectuer, à leurs frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher qui affectent les parties communes de l'immeuble, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels, à sa sécurité, à sa salubrité, aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires ou ne fassent pas l'objet d'une programmation dans le cadre du plan pluriannuel de travaux adopté par le syndicat des copropriétaires.

A cette fin, le ou les copropriétaires demandeurs notifient au syndic une demande ayant pour objet l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale d'un projet de résolution, accompagné d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

L'assemblée générale peut autoriser la réalisation des travaux à la majorité des voix des copropriétaires prévues aux articles 25 et 25-1. La convocation d'une éventuelle nouvelle assemblée générale est aux frais des seuls copropriétaires demandeurs.

Jusqu'à la réception des travaux, le ou les copropriétaires mentionnés au premier alinéa du présent article exercent les pouvoirs et assument la responsabilité dévolus au maître d'ouvrage.

ARTICLE 25-3

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article 26-4, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

3°) ARTICLE 26

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

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

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

c) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

d) La modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme.

La modification prévue au d) du présent article ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.

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

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

ARTICLE 26-1

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

ARTICLE 26-2 - Abrogé par la loi 2006-872 du 13 juillet 2006

ARTICLE 26-3

Par dérogation aux dispositions du dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application du IV de l'article L.1231-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 26-4

I. - L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

II - Par dérogation au I, l'assemblée générale peut également, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.

Par dérogation au même I, l'assemblée générale peut, à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à

compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, sans ses annexes, à tous les copropriétaires.

III. - L'assemblée générale peut voter, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives prévus aux a à e du II de l'article 24 et au f de l'article 25, la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement de ces travaux.

A moins qu'il ne s'y oppose dans les conditions fixées au troisième alinéa du présent III, chaque copropriétaire est réputé avoir accepté de participer à ce mode de financement des travaux.

Tout copropriétaire peut refuser de participer à l'emprunt sous réserve de notifier au syndic son refus dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale et de verser la totalité de la quote-part du prix des travaux lui revenant dans un délai de six mois à compter de la notification de ce procès-verbal. A défaut, le copropriétaire est tenu par l'emprunt.

L'établissement prêteur peut consulter le fichier prévu à l'article L. 751-1 du Code de la consommation, dans les conditions prévues à l'arrêté mentionné à l'article L. 751-6 du même Code. Sur sa demande, le syndic lui fournit les informations relatives au syndicat des copropriétaires nécessaires, suffisantes et proportionnées pour apprécier la capacité du syndicat à remplir ses obligations définies par le contrat de prêt, dans des conditions fixées par décret.

ARTICLE 26-5

Les prêts mentionnés à l'article 26-4 sont conformes aux prescriptions de l'article L.313-4, du 1° de l'article L.313-5 et des articles L.314-1 à L.314-5 du Code de la Consommation. Le contrat de prêt conclu en application du même article 26-4, conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ne peut être signé par le syndic avant l'expiration du délai de recours de deux mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42.

ARTICLE 26-6

Le montant de l'emprunt mentionné au II de l'article 26-4, qui ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant d'y participer, est versé par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :

1° A son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;

2° Au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.

L'assemblée générale peut autoriser le syndic, dans les conditions prévues au IV de l'article 18, à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.

ARTICLE 26-7

Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné aux I et II de l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement, le Trésor public, la Caisse des dépôts et consignations ou La Poste, dans les conditions définies à l'article L. 518-25 du Code monétaire et financier.

Le cautionnement solidaire prévu aux deux premiers alinéas est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic.

Au regard de l'hypothèque légale prévue au 3° de l'article 2402, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice de l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires prévu au même 3°.

ARTICLE 26-8

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné aux I et II de l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant

dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.

ARTICLE 26-9

Les fonds empruntés au titre du III de l'article 26-4 sont versés par l'établissement prêteur sur un compte bancaire séparé au nom du syndicat et réservé à cet effet ainsi qu'au versement des subventions publiques accordées au syndicat des copropriétaires pour le financement des travaux à réaliser et des sommes mentionnées au premier alinéa de l'article 26-13. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec un autre compte.

Le paiement des travaux est réalisé sur présentation des factures par le syndic à l'établissement prêteur.

Aucune mesure conservatoire ni d'exécution forcée ne peut être mise en œuvre sur les sommes portées au crédit du compte bancaire réservé en application du premier alinéa du présent article.

ARTICLE 26-10

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 sont tenus de contribuer chaque mois ou chaque trimestre, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt selon la grille établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 :

1° A son remboursement, en capital, intérêts et frais éventuels de caution, au syndicat des copropriétaires ;

2° Au paiement des frais et des honoraires afférents générés par le montage et par la gestion du prêt.

ARTICLE 26-11

La charge de la contribution au remboursement de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 incombe au propriétaire du lot et est transférée aux propriétaires successifs en cas de mutation. Le propriétaire du lot peut librement verser par anticipation au syndicat des copropriétaires les sommes dont il reste redevable au titre du remboursement de l'emprunt. Dès leur versement, ces sommes sont affectées sans délai par le syndic au remboursement de l'emprunt.

ARTICLE 26-12

Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, par une société de financement, par le Trésor public, par la Caisse des dépôts et consignations ou par La Poste, dans les conditions définies à l'article L. 518-25 du Code monétaire et financier.

Au regard de l'hypothèque légale prévue au 3° de l'article 2402 du Code civil, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et des travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice de l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires mentionné au même 3°.

ARTICLE 26-13

Les sommes dues par le copropriétaire ayant refusé de participer à l'emprunt mentionné au III de l'article 26-4 qui correspondent au remboursement du capital et des intérêts et au paiement des frais et des honoraires entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Dès leur versement, elles sont affectées sans délai par le syndic au remboursement anticipé de l'emprunt.

Elles ne donnent pas lieu à remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

ARTICLE 26-14

L'article 33 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 n'est pas applicable aux décisions prises sur le fondement du III de l'article 26-4.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conformément à l'article 17 du décret du 17 mars 1967, il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Le procès-verbal précise, le cas échéant, si les mandats de vote ont été distribués par le président du conseil syndical, par un membre du conseil syndical ou par le président de séance dans les conditions prévues à l'article 15-1.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

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

Les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire ou l'associé qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote sont mentionnés dans le procès-verbal.

La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

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

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par l'article 1366 du Code Civil. Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique et sont signés dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 1367 du code civil.

Vu l'article 17-1 du décret précité, il est précisé que l'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté.

En application de l'article 18 du décret, le délai prévu au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. Dans le cas prévu à au premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

La notification ci-dessus prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte du deuxième alinéa de l'article 42 de ladite loi.

En outre, dans le cas prévu à au premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société propriétaire de lots, s'il n'a pas assisté à la réunion.

En application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, les dispositions de l'article 2224 du Code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

En application de l'article 42-1, les notifications et les mises en demeure sont valablement faites par voie électronique.

Les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale.

Le syndic informe les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale.

Vu l'article 42 alinéa 2 de la loi, les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Dans le cadre de l'article 17-1 du décret, l'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cadre de l'article 19 du décret du 17 mars 1967, pour l'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote prévu à ces articles qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote.

Conformément à l'article 19-1 du décret précité, pour l'application de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires lors du second vote, les dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 ne sont pas applicables aux décisions relevant de la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 de ladite loi.

Vu l'article 19-2, , la mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

ASSEMBLEE SPECIALE

Chaque fois qu'une question sera mise en discussion dans une assemblée concernant des parties communes à un certain nombre de copropriétaires seulement, ou concernant des éléments d'équipement dont seuls certains copropriétaires ont l'usage, seuls les intéressés prendront part à la discussion et au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses ».

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée ne concernera que certains copropriétaires, ceux-ci pourront seuls être convoqués, mais dans ce cas, l'ordre du jour devra être strictement limitatif.

Ces convocations seront faites par le syndic chaque fois qu'il le jugera nécessaire ou lorsque la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires intéressés et représentant au moins le tiers des tantièmes de copropriété ou de charges correspondants.

Les décisions de ces assemblées particulières obligent l'ensemble des copropriétaires intéressés.

En application de l'article 20 du décret du 17 mars 1967, il est procédé pour les assemblées spéciales des copropriétaires de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires.

ARTICLE - 17^{ème} -

CONSEIL SYNDICAL

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic avec bienveillance et courtoisie.

DESIGNATION - CONSTITUTION DU CONSEIL SYNDICAL

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

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

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

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

En application de l'article 25 du décret du 17 mars 1967, un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

En application de l'article 48 du décret du 17 mars 1967, à défaut de désignation dans les conditions prévues par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et au troisième alinéa de l'article 24 du présent décret, le président du tribunal judiciaire, sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires, désigne par ordonnance les membres du conseil syndical.

S'il s'agit de désigner les membres du conseil syndical du syndicat principal, la requête peut être présentée aussi bien par le syndic du syndicat principal que par celui du syndicat secondaire.

L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions.

Ces fonctions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'assemblée générale.

DUREE DU MANDAT

En application de l'article 22 du décret du 17 mars 1967, le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

MISSION DU CONSEIL SYNDICAL

En application de l'article 22 alinéa 1 du décret du 17 mars 1967, les règles d'organisation et de fonctionnement du conseil syndical peuvent être modifiées en assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vu l'article 22 alinéa 2, le conseil syndical rend compte à l'assemblée chaque année de sa mission.

Vu l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

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

Conformément à l'article 26 du décret du 17 mars 1967, le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues aux articles 21-1 à 21-5 et 25 a de la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'aux articles 21 et 21-1 du décret précité.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au septième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

En application de l'article 19-2 du décret, l'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel, et sauf dispense de mise en concurrence dans les conditions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le conseil syndical communique au syndic un ou plusieurs projets de contrats issus de la mise en concurrence prévue au même article.

ASSURANCE

En application de l'article 21-4, le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

DELEGATION DE POUVOIR

Conformément à l'article 21-1 du décret du 17 mars 1967, les décisions prises par le conseil syndical, lorsqu'il bénéficie d'une délégation de pouvoirs en application des articles 21-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, sont consignées dans un procès-verbal, signé par deux de ses membres.

Le procès-verbal mentionne le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote.

Le procès-verbal des décisions du conseil syndical est transmis au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Vu l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965, sans préjudice des dispositions du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Conformément à l'article 26-1 du décret précité, pour l'application des dispositions de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965, un montant spécifique est alloué au conseil syndical au sein du budget prévisionnel voté chaque année pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs.

Par dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la délégation de pouvoirs porte sur des dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel, l'assemblée générale précise le montant maximum alloué pour chacune d'elles. Les sommes afférentes à ces dépenses sont appelées selon les mêmes modalités que celles prévues au second alinéa du I de l'article 14-2 de la loi précitée.

Conformément à l'article 21-3, la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Dans le cadre de l'article 21-5, les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

Il établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

PROCEDURES INTENTEES PAR LE PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

Vu l'article 57 du décret du 17 mars 1967, le président du conseil syndical exerce aux frais avancés du syndicat des copropriétaires les procédures judiciaires prévues à l'article 18-2, au septième alinéa de l'article 21 ainsi qu'à l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

Un état des frais de justice prévisionnels accompagné de devis est présenté au syndic afin qu'il procède aux avances nécessaires à la conduite de ces procédures.

REMUNERATION

En application de l'article 27 du décret du 17 mars 1967, les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

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

Conformément à l'article 21-2 de la loi précitée, l'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs.

Vu l'article 26-1 du décret susvisé, pour l'application des dispositions de l'article 21-2 de loi, un montant spécifique est alloué au conseil syndical au sein du budget prévisionnel voté chaque année pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs.

Par dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la délégation de pouvoirs porte sur des dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel, l'assemblée générale précise le montant maximum alloué pour chacune d'elles. Les sommes afférentes à ces dépenses sont appelées selon les mêmes modalités que celles prévues au second alinéa du I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE - 18^{ème} -

SERVITUDES COMMUNES A TOUS LES LOTS

Chaque lot doit avoir, selon les besoins, ses compteurs de fluides.

Chaque propriétaire ou résidant devra obligatoirement autoriser sur son fonds le passage du syndic, de l'architecte, ainsi que des entrepreneurs et ouvriers chargés de la surveillance, de l'entretien et des réparations aux choses et parties communes de l'immeuble, et ce dans les conditions prévues à l'article 4^{ème} du présent chapitre rédigé en application de l'article 9 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Il en sera de même pour le relevé de compteurs se trouvant à l'intérieur d'un lot.

Les propriétaires ou leurs locataires devront faire place nette à leurs frais de tous objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableaux, meubles, etc.) pour assurer le libre passage et l'exécution de tous travaux.

Ainsi,

a) - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs de l'immeuble, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre lot, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou d'exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages, notamment pour le nettoyage des façades, le nettoyage de tous conduits ou canalisations, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

b) - En tout temps, l'accès au lot pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations, sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un lot, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

c) - Tout copropriétaire possédant un lot dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les propriétaires des lots situés au dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux toitures ou aux terrasses, et ce pour les opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection de ces parties communes.

d) - Les copropriétaires devront souffrir l'existence dans leurs parties privatives de câbles, canalisations, conduits, gaines, prises d'air, emplacements techniques, constituant des parties communes ou même privatives, qui desserviraient des éléments d'équipement communs ou d'autres lots, ainsi que l'implantation des branchements, des robinets de purge, d'arrivée d'eau, trappes, compteurs, regards, etc.... y afférents.

Les créations, aménagements ou modifications touchant au gros œuvre, devront obligatoirement, conformément à l'Article 9^{ème} du présent chapitre § « travaux privatifs », être placés sous la surveillance d'un « Homme de l'Art » et faire l'objet d'une délibération de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Préalablement, le projet sera transmis au syndic, qui le soumettra à l'architecte de l'immeuble, ou à tout autre s'il n'en existe pas, qu'il désignera. Les honoraires de cet architecte ou de tout autre étant à la charge du propriétaire qui les aurait occasionnés.

ARTICLE - 19^{ème} -

SYNDICAT COOPERATIF

En application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965, dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

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

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

En application de l'article 17-2 de la loi précitée, seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel.

Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

Vu l'article 40 du décret, outre les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires de forme coopérative, prévu aux articles 14 et 17-1 de la loi, est régi par les dispositions de la section V et celles non contraires du décret du 17 mars 1967.

En vertu de l'article 41 du décret, dans un syndicat de forme coopérative, les actes et documents établis au nom du syndicat doivent préciser sa forme coopérative. En aucun cas, le syndic et le vice-président, s'il existe, ne peuvent conserver ces fonctions après l'expiration de leur mandat de membre du conseil syndical.

Vu l'article 42 du décret, les dispositions de l'article 27 sont applicables au syndic. Celui-ci peut, en outre, sous sa responsabilité, confier l'exécution de certaines tâches à une union coopérative ou à d'autres prestataires extérieurs.

En fonction de l'article 42-1 du décret, l'assemblée générale désigne, à la majorité de l'article 24 de la loi, le ou les copropriétaires chargés de contrôler les comptes du syndicat, à moins qu'elle ne préfère confier cette mission à un expert-comptable ou à un commissaire aux comptes.

Le ou les copropriétaires désignés, l'expert-comptable ou le commissaire aux comptes rendent compte chaque année à l'assemblée générale de l'exécution de leur mission.

Le mandat du ou des copropriétaires désignés pour contrôler les comptes du syndicat ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

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

Vu l'article 42-2 du décret du 17 mars 1967, les syndicats de forme coopérative peuvent, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, constituer entre eux des unions coopératives ayant pour objet de créer et gérer des services destinés à faciliter leur gestion.

Ces unions coopératives sont soumises aux dispositions de la section VIII du décret du 17 mars 1967, modifié.

Chaque syndicat décide, parmi les services proposés par une union coopérative, ceux dont il veut bénéficier.

ARTICLE 20^{ème} -

UNION DE SYNDICATS

En application de l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26. Par dérogation, lorsque la copropriété est en difficulté au sens de la section 2 du présent chapitre, le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale du syndicat à la majorité prévue à l'article 25.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.

En vertu de l'article 63 du décret du 17 mars 1967, l'union de syndicats, mentionnée à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, peut être propriétaire des biens nécessaires à son objet.

Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, le syndic soumet, préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union.

Le syndic rend compte à l'assemblée générale des copropriétaires des décisions prises par l'union.

En application de l'article 63-1 du décret précité, le conseil de l'union donne son avis au président ou à l'assemblée générale de l'union sur toutes les questions la concernant pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du président et, d'une manière générale, à l'administration de l'union, au bureau du président ou au lieu arrêté en accord avec lui. Il peut déléguer cette mission à un ou plusieurs de ses membres.

Conformément à l'article 63-2, le mandat des membres du conseil de l'union ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

Dans le cadre de l'article 63-3 du décret, lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, son représentant au conseil de l'union est désigné parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, leurs concubins, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ou leurs représentants légaux.

Il est désigné à la majorité de l'article 24 de la loi susvisée.

Lorsqu'une personne morale est désignée en qualité de représentant d'un membre du conseil de l'union, elle y est représentée soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Vu l'article 63-4 du décret du 17 mars 1967, des membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires du conseil de l'union. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, son suppléant siège au conseil de l'union jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Le conseil de l'union n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE - 21^{ème} -

ACTIONS ET PRESCRIPTIONS - DISPOSITIONS DIVERSES

Vu l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

En vertu de l'article 42 de la loi sus-indiquée, les dispositions de l'article 2224 du Code Civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

L'article précité prescrit : « Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ».

Conformément à l'article 42 § 2 de la loi du 10 juillet 1965, les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la loi ci-avant rappelée, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa de l'article 42.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi.

Dans le cadre de l'article 42.1 de la loi précitée, les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique.

En vertu de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1^{er}, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier de l'article 453 de la loi, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.

Vu l'article 61-1 du décret du 17 mars 1967, tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

En application de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965, la réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la loi.

Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement.

Le mandataire ad hoc mentionné à l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 est désigné par le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé. Il a pour mission de procéder aux opérations de liquidation du syndicat des copropriétaires et de le représenter pour introduire ou poursuivre les actions en justice nécessaires à la liquidation.

La procédure prévue à l'alinéa précédent est applicable en l'absence de syndic et, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic mentionnés au V de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Mesures relatives aux modalités de notification et de mise en demeure :

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

En application de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 susvisée et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

En vertu de l'article 64-1 du décret du 17 mars 1967, lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents mentionnés à l'article 11 du décret précité peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. La convocation mentionnée à l'article 9 du décret précise expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de leur mise à disposition.

Conformément à l'article 64-2 du décret, pour l'application de l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965, toutes les notifications et mises en demeure peuvent également être faites soit par lettre recommandée électronique dans les conditions prévues par les articles R. 53 à R. 53-4 du Code des Postes et des Communications Electroniques, soit au moyen d'un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié et garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications, dans les conditions prévues aux articles 64-5 à 64-9.

Le délai que les notifications et mises en demeure par voie électronique font courir a pour point de départ le lendemain de la transmission, par le prestataire de service de confiance qualifié, de l'avis électronique informant le destinataire d'un envoi électronique.

Conformément à l'article 64-3 du décret du 17 mars 1967 :

I.- L'accord exprès du copropriétaire mentionné à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise s'il porte sur les notifications, les mises en demeure ou les deux. Cet accord exprès peut ne porter que sur les modalités particulières de notification mentionnées à l'article 64-1.

Lorsqu'il est formulé lors de l'assemblée générale, cet accord est mentionné sur le procès-verbal d'assemblée générale. Il peut également être adressé à tout moment au syndic par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de sa réception.

II.- Lorsque les notifications et mises en demeure mentionnées au I sont faites au moyen du procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié

mentionné à l'article 64-2, chaque copropriétaire concerné en est informé au moins quinze jours avant le premier envoi effectué par ce moyen, sans que cette formalité soit prescrite à peine d'irrégularité de l'acte.

En application de l'article 64-4 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire peut à tout moment retirer son accord exprès selon les mêmes formes que celles prévues au I de l'article 64-3. Si cette décision est formulée lors de l'assemblée générale, le syndic en fait mention sur le procès-verbal.

Cette décision prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le syndic de l'information adressée selon les modalités mentionnées au I de l'article 64-3.

En vertu de l'article 65 du décret du 17 mars 1967, en vue de l'application des articles 64 et 64-2 du décret du 17 mars 1967, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que son adresse électronique, s'il a donné son accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie électronique.

Les notifications et mises en demeure prévues par les articles 64 et 64-2 sont valablement faites au dernier domicile ou à la dernière adresse électronique indiquée au syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.

En cas de retard dans la réception ou en cas de perte des données, la responsabilité du prestataire est engagée dans les conditions prévues au 3° de l'article R. 2-1 du Code des Postes et des Communications Electroniques.

Ordre public :

Aux termes de l'article 43 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1^{er}, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.

Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.

ARTICLE - 22^{ème} -

EMPRUNTS HYPOTHECAIRES

Le propriétaire qui voudrait hypothéquer son lot au profit d'un créancier devra donner connaissance à son créancier des clauses contenues dans l'article 11^{ème} des présentes « Risques civils – assurances » et l'obliger à s'y soumettre, ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce qu'en cas de sinistre, les indemnités représentatives de tout ou partie de l'immeuble soient versées directement sans son concours et hors de sa présence entre les mains du syndic, et par suite, sa renonciation au bénéfice de la loi du 13 juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts de l'établissement où est souscrit l'emprunt devront être respectés.

Les créanciers hypothécaires des sinistres pourront d'ailleurs toujours exiger que la part d'indemnité revenant à leur débiteur soit confiée à un séquestre pendant le cours de ces travaux.

ARTICLE - 23^{ème} -

EXECUTION

Le présent règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires présents ou futurs de l'immeuble.

En conséquence, il doit être inséré ou rappelé dans tous les contrats d'aliénation qui seront consentis par eux, ainsi que dans tous les baux d'une partie quelconque de l'immeuble, mais seulement en ce qui concerne sa police.

Dans chaque contrat d'aliénation, l'acquéreur devra accepter, sans réserve, toutes clauses du présent règlement.

ARTICLE - 24^{ème} -

FRAIS D'ETABLISSEMENT

Les frais d'établissement des présentes et de leurs suites éventuelles, seront supportés par chaque copropriétaire dans la proportion de sa quote-part dans les parties communes générales.

ARTICLE - 25^{ème} -

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent règlement de copropriété, élection de domicile attributive de juridiction est faite dans de l'immeuble.

Fait à BORDEAUX, le 10 février 2025

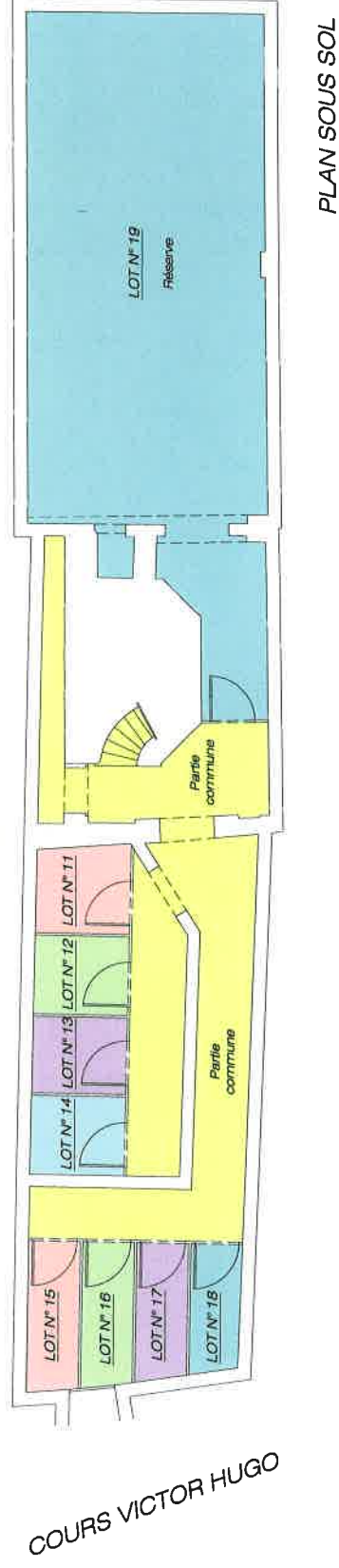
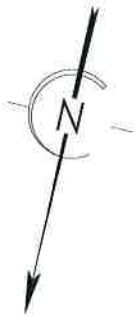
Pascal SUBSOL
Expert Foncier
26, cours de Verdun
33000 BORDEAUX
Tel : 05 56 52 41 76
Courriel : pascal@subsolexpert.fr

PROJET DE MISE EN HARMONIE AVEC LA LOI N° 65-557 DU 10 JUILLET 1965

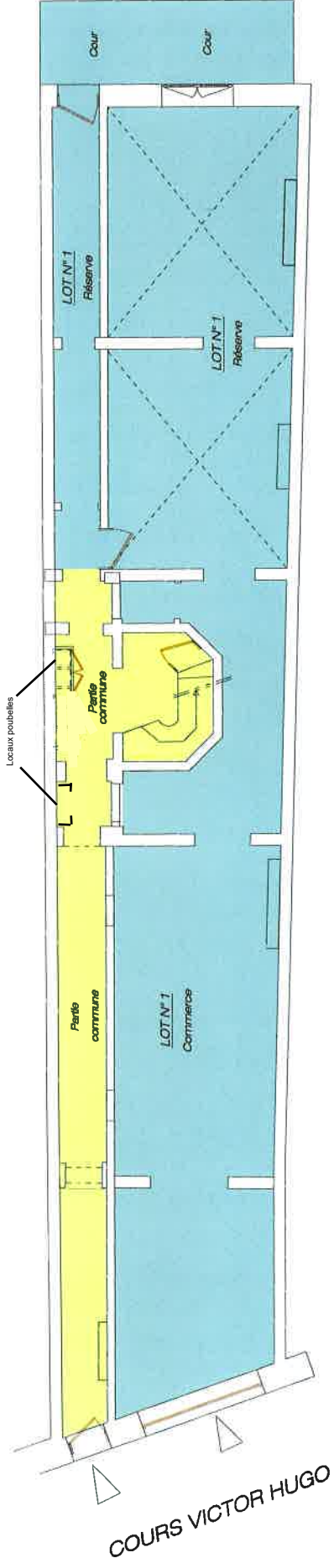
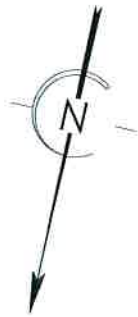
INDEX DES CHAPITRES ET ARTICLES

	<u>SUJETS</u>	<u>PAGES</u>
	Exposé	1
<u>CHAPITRE 1^{er}</u>		
<u>ARTICLES</u>		
1 ^{er}	Rappel de l'état descriptif de division	2
Second	Publicité foncière	4
<u>CHAPITRE 2nd</u>	REGLEMENT DE COPROPRIETE	
<u>ARTICLES</u>		
1 ^{er}	Dispositions générales	4
2 ^{ème}	Division de l'immeuble	5
3 ^{ème}	Destination de l'immeuble et des lots	6
4 ^{ème}	Désignation des parties privatives	6
5 ^{ème}	Servitudes	7
6 ^{ème}	Désignation des parties communes	7
7 ^{ème}	Destination des parties communes	9
8 ^{ème}	Caractère de l'occupation de l'immeuble	9
9 ^{ème}	Dispositions communes à tous les copropriétaires	12
10 ^{ème}	Mutation de propriété	15
11 ^{ème}	Risques civils – assurances	17
12 ^{ème}	Dépenses communes - budget prévisionnel - comptes - créances	18
13 ^{ème}	Répartitions des charges communes	23
14 ^{ème}	Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté	27
15 ^{ème}	Le syndic	32
16 ^{ème}	Assemblée générale	40
17 ^{ème}	Le conseil syndical	55
18 ^{ème}	Servitudes communes à tous les lots	58
19 ^{ème}	Syndicat coopératif	59
20 ^{ème}	Union de syndicats	60
21 ^{ème}	Actions et prescriptions - Dispositions diverses	61
22 ^{ème}	Emprunts hypothécaires	63
23 ^{ème}	Exécution	63
24 ^{ème}	Frais d'établissement	64
25 ^{ème}	Election de domicile	64

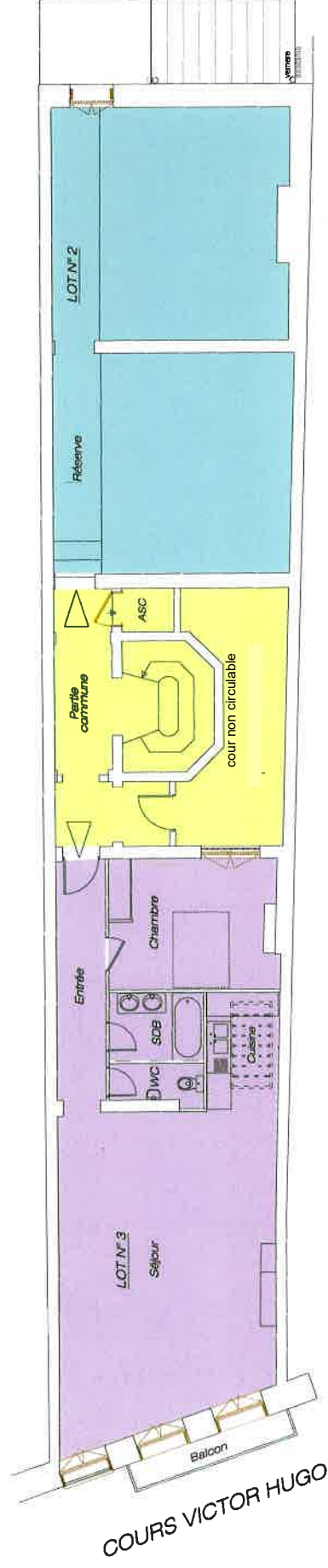
Plan de copropriété



Plans de copropriété



PLAN RDC

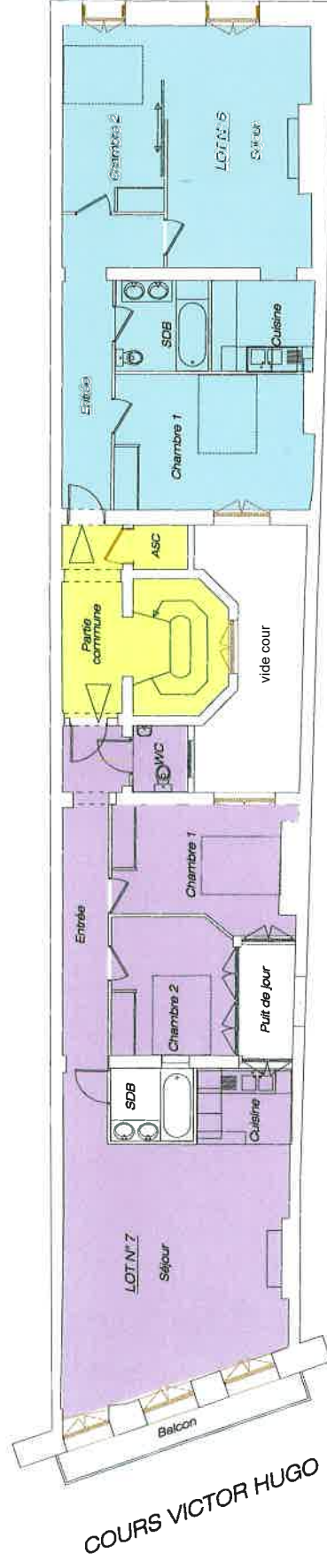


PLAN R+1

Plans de copropriété



PLAN R+2



PLAN R+3

Plans de copropriété

