

Projet de Règlement de copropriété

Première Partie - Désignation et Division

Article Premier - Désignation

Le présent règlement de copropriété s'applique à l'immeuble situé à Bègles, et qui figure au cadastre rénové de la ville de sous la section n° pour une contenance de

Cet immeuble comprend :

1. au sous-sol : caves ;
2. au rez-de-chaussée ;
3. X..... étages composés de ;
4. dernier étage, divisé en

Article 2 - Etat descriptif de division

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en lots numérotés de 1 à

Les lots sont ainsi composés :

- Lot n° 1 : un local (définition) et les millièmes des parties communes .../1000. (Étage, situation sur le palier)
- Lot n° 2 à 10, même description

deuxième partie – identification des Parties privatives et parties communes

Article 3 - Parties communes

Les "parties communes" sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, mais à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Sont réputées parties communes, conformément à la loi :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments y compris la charpente et la toiture ou la terrasse, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminée ;
- les locaux des services communs (local poubelle, cage d'escalier, ascenseur y compris les locaux du gardiennage) ;
- les passages et corridors.

Sont expressément réputées parties communes, les locaux communs suivants, issus du projet

d'habitat coopératif :

Sont réputées accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux constituant des parties privatives différentes ou d'en creuser le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit de mitoyenneté concernant les parties communes.

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

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration et leur jouissance sont organisées selon les termes de la loi du 10 juillet 1965 (article 4)

Article 4 - Parties privatives

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Constituent des parties privatives : (liste non exhaustive)

- l'intérieur du local ;
- les plafonds et parquets ;
- les carrelages, dallages et autres revêtements du sol ;
- les cloisons intérieures, ainsi que les portes-fenêtres, persiennes et volets, stores et rideaux roulants ou grilles ;
- les enduits des murs et cloisons, les glaces incorporés aux murs, les papiers, teintures ;
- les canalisations intérieures, installations de chauffage et fournitures d'eau chaude ;
- les installations sanitaires des salles de bain, cabinets de toilette et WC ;
- les installations de cuisine ;
- les placards et penderies ;
- les encadrements et dessus de cheminée...

troisième partie - Droits et obligations des copropriétaires

Article 5 - Destination de l'immeuble

L'immeuble est affecté à usage d'habitation. Par décision des co-proprétaires réunis en assemblée générale, le lot d'un co-proprétaire pourra, à sa demande, être affecté à usage professionnel, dans les limites des activités prévues en annexe du présent règlement. Par usage d'habitation, il faut entendre, au-delà de la définition classique de cette expression, la pratique du co-habitat, telle que définie dans la **charte du co-habitat annexée** au présent règlement et qui en constitue partie intégrante.

Article 6 - Usage des parties communes

6-1. Chacun des copropriétaires pourra user librement des “parties communes”, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. En particulier, les parties communes ne devront être ni encombrées d’objets divers, ni dégradées. L’usage des locaux communs cités dans la charte mentionnée à l’article 5 fera l’objet de prescriptions particulières, que chaque copropriétaire s’engage à respecter.

6-2. L’ascenseur ne pourra être utilisé pour monter des objets lourds et encombrants notamment en cas d’emménagement ou de déménagement.

6-3. Une antenne collective est installée sur la toiture de l’immeuble; en conséquence, l’installation d’antennes extérieures et individuelles est prohibée.

6-4. La pose d’enseigne, écriteaux, ou publicités sur la façade de l’immeuble est interdite. Cependant, il est autorisé aux personnes qui exercent une profession libérale dans l’immeuble d’appliquer une plaque mentionnant leurs noms, profession, et la situation du local dans lequel elles exercent leur activité.

6-5. Les copropriétaires ne peuvent pas remplacer les radiateurs de leur appartement ou d’en augmenter le nombre, sans l’accord préalable de l’assemblée générale.

Article 7 - Usage des parties privatives

7-1. Chacun des copropriétaires pourra jouir librement des locaux qui lui appartiennent privativement, sous condition de respecter la destination de l’immeuble et de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la destination de l’immeuble, soit sa sécurité.

7-2. Est interdite l’utilisation des locaux pour l’exercice de commerces ou industries insalubres ou incommodes, ou encore nuisibles, malodorants, bruyants ou gênants pour les autres copropriétaires.

7-3. Les copropriétaires pourront louer la totalité de leurs lots, mais non les diviser pour en louer une partie à des locataires distincts.

Ils demeurent responsables du respect du présent règlement par leur locataire ou occupant.

7-4. Les troubles de voisinage et en particulier les bruits excessifs résultant de l’utilisation d’appareils de radiophonie, chaînes hi-fi, télévision, sont proscrits.

7-5. Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ni placer sur la façade de l’immeuble d’enseigne, publicité ou lanterne, sauf accord des copropriétaires statuant à la majorité requise par l’article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

7-6. Les conduits de fumée devront être ramonés suivant les règlements d’usage. L’utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

7-7. Tous les éléments visibles de l’extérieur ne pourront être modifiés qu’avec l’accord des copropriétaires statuant à la majorité de l’article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

7-8. Aucun aménagement ou décoration, qui serait susceptible de nuire à l’harmonie de la

résidence, ne pourra être réalisé sur les parties extérieures de l'immeuble, sans l'accord préalable de l'assemblée générale.

quatrième partie - Charges communes

Article 8 - Charges communes générales

Les charges communes générales sont celles relatives “ à la conservation à l’entretien et à l’administration de l’immeuble ”.

8-1. Parmi les frais de conservation et d'entretien, on compte:

- les dépenses d’entretien (éclairage, achat poubelles), de réparations (portier électronique)
- les dépenses de reconstruction des parties communes et de l'immeuble ;
- les frais de ravalement des façades.

8-2. Concernant les frais d'administration, on note:

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble ;
- les dépenses de fonctionnement du syndicat ;
- les primes d’assurances ;
- les honoraires du syndic ;
- le salaire du concierge, ou personnel d'entretien.

Ces charges sont réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété attachées à leur lot.

Article 9 - Charges engendrées par le fonctionnement et l'entretien des éléments d'équipement communs et des services collectifs

9-1. Les équipements communs

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. (Loi de 1965 - article 10)

Ces charges concernent :

9-2. L'ascenseur

La répartition des charges d'ascenseur se fait entre les copropriétaires, sauf ceux du rez-de-chaussée, selon un barème progressif, savoir :

1^{er} étage:
Lot n°
Lot n°

2^e étage:
Lot n°

9.3. Les frais de chauffage central

Ces frais doivent être acquittés par tous les copropriétaires, même ceux qui se chaufferaient par

leurs propres moyens.

La répartition a lieu au prorata de la surface de chauffe de chaque lot.

9.4. Les charges d'eau froide

À défaut d'installation de compteurs individuels, ces charges seront réparties entre les copropriétaires dans la même proportion que les charges générales

cinquieme partie - Règlement des charges de copropriété

Article 10 - Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. (*Décret 27 mai 2004 – article 33*)

Article 11- L'exercice comptable du syndicat des copropriétaires couvre une période de douze mois. Les comptes sont arrêtés à la date de clôture de l'exercice. La date de clôture peut être modifiée sur décision motivée de l'assemblée. La durée du premier exercice comptable ne peut excéder 18 mois. (*Décret 14 mars 2005 - article 5*)

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. (*Loi 14 décembre 2000 - article 75-1*)

Article 12 - Les charges pour opérations courantes font l'objet d'un budget prévisionnel, soumis au vote des copropriétaires. (*Décret 14 mars 2005- article9*)

Le budget prévisionnel est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne, pour une durée de 12 mois.

A défaut, le syndic autorisé par l'Assemblée, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, égales au quart du budget précédemment voté.

Le syndicat des copropriétaires approuve les comptes de l'exercice clos et vote, d'une part, le budget prévisionnel concernant les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, d'autre part les dépenses pour travaux prévus par l'article 14-2 et les opérations exceptionnelles selon les règles et les modalités de présentation précisées ci-après, pour l'information des copropriétaires et des tiers.

Les comptes de l'exercice comprennent les charges et produits pour les opérations courantes, et les charges et produits pour les travaux mentionnés ci-dessus et les opérations exceptionnelles. (*Décret 14 mars 2005 - article 2*)

Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000 EUR, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice (*ENL : art. 92 et 94 / article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et l'article 75 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000*).

Article 13 - Le syndic peut exiger le versement d'une avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel. (*Décret 27 mai 2004 - article 35*)

Article 14 - Les copropriétaires versent au syndic des provisions correspondant à un quart du budget voté, pour assurer les dépenses courantes de fonctionnement et d'administration des parties communes. Toutefois, l'assemblée peut fixer des modalités différentes. (*Loi 13 décembre 2000 - article 75-1*)

Article 15 - Les dépenses pour travaux ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.

Article 16 - Le syndic peut appeler des provisions spéciales pour faire face aux travaux décidés par l'assemblée, concernant l'entretien, de conservation des parties communes ou d'équipement.

Article 17 - Le versement des charges doit être effectué dans un délai d'un mois après la demande du syndic.

A défaut de paiement, les sommes dues portent intérêts au profit du syndicat des copropriétaires, à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant. (*Décret du 17 mars 1967 – article 36*)

Article 18 - Le syndic a qualité à agir en justice, et pourra poursuivre le copropriétaire défaillant en paiement de la créance, par toutes voies de droit, et mettre en oeuvre les mesures conservatoires ou d'exécution nécessaires.

Depuis le 1/01/2002, les frais nécessaires exposés par le syndicat, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre de ce copropriétaire, sont imputables au seul copropriétaire défaillant.

Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL : art. 90 / article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) :

« 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.

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

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

(*Loi 13 décembre 2000 - article 81-1*)

Sixième partie - L'assemblée générale des copropriétaires

Article 19 - La convocation

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic qui fixe le lieu (sur la commune de situation de l'immeuble), la date et l'heure de la réunion.

Elle pourra également se réunir en Assemblée générale extraordinaire à tout moment.

19-1. La convocation de l'assemblée est en principe à l'initiative du syndic, mais elle peut également être demandée par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. (*Décret 17 mars 1967- article 8*)

19-2. Les convocations doivent être adressées aux copropriétaires au domicile indiqué par eux au syndic, par lettre recommandée AR ou par télécopie avec récépissé qui doit leur parvenir au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, sauf le cas d'urgence (*Décret n° 2007-285 du 1er mars 2007 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967*).

19-3. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale. (*Loi 10 juillet 1965*)

Article 20 - L'ordre du jour

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale.

Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande du syndic, elles le sont à l'assemblée suivante. (Décret 27 mai 2004 - article 6)

Article 21 - Documents complémentaires devant être annexés à l'ordre du jour

Sont notifiés au plus tard, en même temps que l'ordre du jour les documents suivants. (Décret du 27 mai 2004 - article 7)

Concernant la validité de la décision,

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est amenée à approuver les comptes.

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

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

4° Le projet du contrat de syndic, 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 l'état de répartition des charges ou le projet de modification des dits actes, lorsque l'assemblée est appelée à établir ou 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, 14-2, 18, 24, 25, 26-2, 30, 35, 37, 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 rapporteur de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ses conclusions.

Concernant 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.

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire, et le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose.

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

Article 22 - Attribution et Votes

L'assemblée élit dès le début de la réunion un président qui ne peut être ni le syndic, ni son

conjoint ni ses préposés. S'il y a lieu, elle désigne également un ou plusieurs scrutateurs.
Le syndic assure le secrétariat de la séance.

22-1. L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où leur notification a été correctement réalisée. *(Décret du 27 mai 2004 - article 8)*

22-2. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à sa quote - part dans les parties communes générales ou particulières selon les questions posées à l'assemblée.

22-3. La majorité simple de l'article 24 de la loi de 1965

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. *(Introduit par loi du 13 décembre 2000)*

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

22-4. Dans le cadre de l'article 25 de la loi, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie ;

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;

- k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes;
- l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.
- m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens. (*Loi ENL : art. 91 / article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965*)

22-5. Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24. (*Loi 13 décembre 2000 - article 81-5*)

22-6. En application de l'article 26 de la loi (double majorité), sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i j, m et n de l'article 25.

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.

22-7. L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

22-8. Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

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

22-9. Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier aliéna de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

22-10. Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en application de l'article 26 alinéa n), elle détermine aussi, à la même majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance et à

l'unanimité en l'absence d'un tel dispositif. (Loi ENL : art. 91 / article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Article 23 - Procès verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par un procès verbal indiquant le résultat de chaque vote.

23-1. Le procès verbal est signé à la fin de la séance, par le président, le secrétaire et le/les scrutateurs. (Décret 27 mai 2004 - article 11)

Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément aux 2ème alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Article 1316-4 cciv : Lorsqu'elle (la signature) est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

23-2. Ce procès verbal doit préciser les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision ou se sont abstenus de voter, ainsi que le nombre de voix. Le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires opposants sur la régularité des décisions.

23-3. Le procès verbal est notifié par lettre recommandée AR ou par télécopie avec récépissé aux copropriétaires opposants ou défaillants, avec reproduction des dispositions de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 (Décret n° 2007-285 du 1er mars 2007 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967).

23-4. Les procès verbaux sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. (Décret 27 mai 2004 - article 11)

Septieme partie - Le syndic

Article 24 - Nomination - Révocation - Rémunération

24-1. Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité par l'application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

24-2. L'assemblée générale fixe la date de prise d'effet du contrat, les éléments de déterminations de la rémunération du syndic. (Décret 27 mai 2004 - article 18)

24-3. La durée de ses fonctions qui ne peuvent excéder 3 ans, cependant, le mandat peut être reconduit pour la même durée. (Décret 27 mai 2004 - article 17)

Article 25 - Attribution/ Missions du syndic

Le contrat détermine les conditions d'exécution de sa mission.

25-1. Le syndic est mandataire du syndicat.

A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions de l'assemblée générale.

Il est chargé en outre d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, et à son entretien,

et en cas d'urgence, de faire procéder à l'exécution de tous travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

25-2. Le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice. D'une manière générale, il est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par les articles 18 de la loi du 10 juillet 1965, 31 et 35 du décret du 17 mars 1967.

25-3. En cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires. Il peut, sur avis du conseil syndical demander le versement d'une provision qui ne peut excéder un tiers du montant du devis estimatif des travaux.

25-4. Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail. L'assemblée conserve qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois. *(Décret 27 mai 2004 - article 20)*

25-5. Le syndic détient les archives du syndicat : toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble. Il détient en particulier le registre des procès verbaux des assemblées générales et les pièces annexes, documents comptables, carnet d'entretien de l'immeuble et le diagnostic technique. *(Décret 9 juin 1986 - article 8)*

Il délivre des copies certifiées conformes, et remet au copropriétaire qui le demande copie du carnet d'entretien et le diagnostic technique. *(Décret 27 mai 2004 - article 21)*

25-6. Le syndic tient la comptabilité de l'immeuble, qui oit faire apparaître la position créditrice ou débitrice de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat. Chaque année, il prépare un bilan des comptes et un rapport sur la gestion de l'immeuble.

25-7. Si l'assemblée générale n'en a pas décidé autrement, par un vote à la majorité de l'article 25, le syndic doit ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat sur lequel sont encaissées toutes les sommes reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

25-8. Les pièces justificatives, documents de base de toute écriture comptable, doivent être des originaux et comporter les références du syndicat (nom et adresse de l'immeuble). Elles doivent être datées et conservées par le syndic pendant dix ans, sauf dispositions expresses contraires.

En cas de changement de syndic, les documents comptables et les originaux des pièces justificatives sont transmis au successeur, le syndic sortant prenant ses propres dispositions afin de conserver les copies des pièces justificatives qu'il estime nécessaires pour la justification des opérations comptables qui lui incombent. *(Décret du 14 mars 2005 - article 6)*

Huitieme Partie - Le Conseil syndical

Article 26 - Composition

26-1. Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Il est composé de neuf membres désignés par l'assemblée générale des copropriétaires parmi les copropriétaires, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi du 12 juillet 1984, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Les membres du syndicat sont nommés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés ne peuvent être membres du conseil syndical.

26-2. Les membres du conseil syndical sont nommés pour 3 ans. Ils sont rééligibles. Ils élisent leur président parmi les membres du conseil.

26-3. L'assemblée générale peut aussi nommer des membres suppléants qui siégeront au conseil syndical au fur et à mesure des vacances et jusqu'à la date d'expiration du mandat du titulaire qu'ils représentent.

26-4. Les fonctions de président et des membres du conseil syndical ne sont pas rémunérées.

Art. 27. - Rôle du conseil syndical

27-1. A moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles seront fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

27-2. 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. (*Décret 27 mai 2004 - article 16*)

27-3. Assistance du syndic

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions sur lesquelles il est consulté ou se saisit lui-même. De plus, l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires, peut arrêter un montant de travaux sur lequel le syndic doit obligatoirement demander l'avis du conseil syndical.

27-4. Contrôle de la gestion du syndic

Ce contrôle s'exerce sur la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquels sont traités les marchés et les contrats.

Le conseil syndical peut se faire communiquer toutes pièces, documents et registres relatifs à l'administration du syndic. Il n'a qu'un rôle consultatif mais assure la coordination entre les copropriétaires et le syndic.

27-5. Le conseil syndical rend compte à l'assemblée générale, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Neuvième partie - Les mutations

Article 28 - L'information de l'acquéreur

28-1. Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

28-2. Toute promesse de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionne obligatoirement la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot et ce à peine de nullité de l'acte. Il n'est pas tenu compte de la surface de plancher dont la hauteur est inférieure à 1,80m. De plus, sont exemptés de cette obligation, la

vente portant sur un lot dont la surface est inférieure à 8m². (*Décret du 17mars 1967 - article 4*)

Article 29 - Pacte de préférence

29-1 Le projet d'habitat coopératif implique une adhésion aux valeurs de la coopération exprimées dans les principes coopératifs énoncés par l'alliance coopérative internationale. La dimension du projet et sa réalisation sous la forme de la présente copropriété donnent une part importante à l'affectio societatis. C'est pourquoi, sans préjudice des dispositions de l'article 7-1 du présent règlement, en cas de vente d'un lot, soit de gré à gré, soit par adjudication publique amiable, le vendeur sera tenu de préférer les autres propriétaires de lots de l'immeuble

29-2 Toutefois, le vendeur gardera la liberté, dans la mesure où aucun copropriétaire ne ferait jouer le droit de préférence ci-dessus établi pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions que celles acceptées par un tiers éventuel, de vendre à ce tiers à la condition que celui-ci adhère sans réserve au présent règlement de copropriété, notamment dans ses dispositions relatives à l'habitat coopératif, exprimé dans l'article 5 ainsi qu'à la charte élaborée par les cohabitants à l'origine du projet et annexée au présent règlement.

Article 30 - L'obligation du syndic

Le syndic adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

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

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

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

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

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

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

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant,

pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie. » *Décret du 27 mai 2004 - art 4*)

Article 31 - La notification au syndic

Tout transfert de propriété d'un lot est notifié sans délai au syndic soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte. Cette notification comporte la désignation du lot ainsi que nom, prénom et domicile réel de l'acquéreur. (*Décret du 17 mars 1967 - Article 6*).

Il est précisé dans la *loi ENL (art. 90 / article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)* :

« Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

« b) Les honoraires du syndic afférents aux 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 d'une fraction de lot. »

Article 32 - La répartition des charges

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur.

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.

Le trop ou moins perçu sur provision, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit / débit du compte de celui qui est copropriété lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire à ces dispositions n'a d'effet qu'entre les parties (vendeur et acquéreur), elle n'est donc pas opposable au syndic.

(*Décret du 27 mai 2004 - article 5*)

Dixieme Partie - Les assurances

Article 33 - Assurances du syndicat

Dans le cadre d'un contrat d'assurance "multirisque immeuble", le syndicat sera assuré contre :

1. l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité ou le gaz, les dégâts des eaux ;
2. le recours des voisins et des locataires ;
3. la responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers.

Article 34 - Assurances des copropriétaires

34-1. Chaque copropriétaire devra assurer en ce qui le concerne, son mobilier et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité ou le dégât des eaux.

Le syndic pourra en exiger la justification.

34-2. En cas de sinistre, les indemnités seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège à la réparation ou à la reconstruction.

34-3. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités d'assurance seront réparties entre les copropriétaires qui en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient

incombé.

34-4. Le copropriétaire doit imposer à ses locataires ou occupants l'obligation d'être assuré contre les risques locatifs.

Onzieme Partie - Dispositions diverses

Article 35 - Modification du règlement de copropriété

35-1. Dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'assemblée générale décide, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe (*Loi du 13 décembre 2000 - article 81*).

La décision de procéder aux adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement pourra être prise à la majorité de l'article 24 jusqu'au 13 décembre 2008 (*Loi ENL : art. 94 / article 75 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000*)

35-2. Après le 13 décembre 2008, la procédure de modification du règlement de copropriété retombera dans le droit commun.

Le règlement de copropriété pourra alors faire l'objet de modification relative à la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes. Mais cette modification ne pourra prendre effet qu'une fois votée par l'assemblée générale à la majorité des copropriétaires représentants au moins les deux tiers des voix.

35-3. Le présent règlement de copropriété devient opposable à tous les copropriétaires et leurs ayants droit, à compter du jour de sa publication au fichier immobilier, à la conservation des hypothèques.

A défaut, le règlement et ses modificatifs s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire de droits, s'il est constaté qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en découlent. (*Décret du 17 mars 1967 - article 4*)

Article 36 - Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de 10 ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales ne peuvent être introduites que par les copropriétaires opposants ou défaillants et ce dans le délai de 2 mois à compter de la notification des décisions à eux faites par le syndic.

Article 37 - Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

Article 38 - Élection du domicile

Pour l'application du présent règlement de copropriété, les parties aux présentes font élection de domicile, savoir :

M. à

M. à

M. à