

VERSAILLES **GRAND SIECLE**

REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

**Modifié selon l'article 49 de la loi n°2000-1028
du 13 décembre 2000 dite "Loi SRU" et le
décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, ainsi que
la loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 dite "Loi ENL".**

TROISIEME PARTIE
REGLEMENT DE COPROPRIETE

<u>TITRE I</u>	p. 15
<u>DESTINATION ET USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER</u>	p. 15

<u>CHAPITRE I</u>	p. 15
<u>Destination de l'ensemble immobilier</u>	p. 15

<u>Article huit</u>	p. 15
----------------------------	-------

<u>CHAPITRE II</u>	
<u>Usage des parties privatives</u>	
<u>Article neuf</u>	p. 15
1°- Occupation	p. 15
a) Appartements	p. 15
b) Boutiques	p. 15
2°- Bruits	p. 16
3°- Utilisation des fenêtres et balcons	p. 16
4°- Harmonie de l'ensemble immobilier	p. 16
a) Appartements	p. 16
b) Boutiques et magasins	p. 16
5°- Antennes	p. 16
6°- Plaques indicatrices	p. 17
7°- Enseignes	p. 17
a) Appartements	p. 17
b) Boutiques et magasins	p. 17
8°- Réparations	p. 17
9°- Libre accès	p. 17
10°- Radiateurs	p. 17
11°- Entretien des canalisations d'eau et robinetterie	p. 17
12°- Responsabilité	p. 18
13°- Ramonage	p. 18
14°- Surcharges des planchers	p. 18
15°- Modifications intérieures des locaux	p. 18

16°- Terrasses	p. 18
17°- Garages pour la clientèle du centre commercial.	p. 19
<u>CHAPITRE III</u>	p. 20
<u>Usage des parties communes</u>	p. 20
<u>Article dix</u>	p. 20
<u>TITRE II</u>	p. 21
<u>REPARTITION DES CHARGES</u>	p. 21
<u>CHAPITRE I</u>	p. 21
<u>Charges communes à l'ensemble des copropriétaires</u>	p. 21
<u>Article onze</u>	p. 21
- Charges générales ci-après définies	p. 21
- Frais de chauffage	p. 21
<u>Paragraphe 1 : CHARGES GENERALES</u>	p. 21
1°- Définition :	p. 21
<u>Article douze</u>	p. 21
a) Gros-oeuvre ;	p. 21
b) Voirie ;	p. 21
c) Espaces verts ;	p. 21
d) Nettoyage-éclairage ;	p. 21
e) Gardiennage ;	p. 21
f) Frais des locaux de gestion ;	p. 22
g) Frais de fonctionnement du syndicat ;	p. 22
h) Impôts ;	p. 22
i) Frais d'assurance ;	p. 22
j) Frais d'entretien et réparation ;	p. 22
k) Charges d'eau froide.	p. 22
2°- Répartition	p. 22
<u>Article treize</u>	p. 22

<u>Paragraphe 2 : FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE</u>	p. 22
1°- Définition	p. 22
<u>Article quatorze</u>	p. 22
2°- Ventilation	p. 23
<u>Article quinze</u>	p. 23
3°-Répartition de l'eau chaude.	p. 23
<u>Article seize</u>	p. 23
4°- Ventilation des dépenses de chauffage central entre les charges générales et celles de chauffage central	p. 23
<u>Article dix-sept</u>	p. 23
5°- Répartition des charges de chauffage central	p. 23
<u>Article dix-huit</u>	p. 24
<u>Article dix-huit bis</u>	p. 24

CHAPITRE II

<u>Charges relatives aux différents bâtiments et corps de bâtiments</u>	p. 24
<u>1ent- Définition.</u>	p. 24
<u>Article dix-neuf : Charges d'entretien</u>	p. 24
1°- Leur infrastructure	p. 24
2°- Leur superstruture	p. 24
<u>2ent - Répartition</u>	p. 25
<u>Article vingt</u>	p. 25
<u>Charges d'entretien des vestibules et escaliers</u>	p. 26
1°- Définition	p. 26
<u>Article vingt-et-un</u>	p. 26
2°- Répartition.	p. 26
<u>Article vingt-deux :</u>	p. 26
<u>Charges d'entretien des ascenseurs</u>	p. 26
1°- Définition	p. 26
<u>Article vingt-deux bis</u>	p. 26
2°- Répartition.	p. 27
<u>Article vingt-deux ter</u>	p. 27

	p. 27
<u>CHAPITRE III</u>	
<u>Charges d'entretien et de réfection des garages</u>	p. 27
1° - Définition.	p. 27
<u>Article vingt-trois</u>	p. 27
2° - Répartition.	p. 27
<u>Article vingt-quatre</u>	p. 27
<u>CHAPITRE IV</u>	p. 28
<u>Reprise des vestiges</u>	p. 28
<u>Article vingt-quatre bis</u>	p. 28
<u>CHAPITRE V</u>	p. 28
<u>Charges d'entretien et de réfection incombant</u>	p. 28
<u>aux seuls commerces</u>	p. 28
<u>Article vingt-quatre bis</u>	p. 28
<u>Article vingt-quatre ter</u>	p. 28
<u>Article vingt-quatre quater</u>	p. 28
<u>Article vingt-quatre quinquies</u>	p. 28
 TITRE III	 p. 29
<u>MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE</u>	p. 29
<u>CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES</u>	
<u>PRIVATIVES</u>	
 <u>CHAPITRE I</u>	 p. 29
<u>Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers</u>	p. 29
<u>Article vingt-cinq</u>	p. 29
 <u>CHAPITRE II</u>	 p. 29
<u>Mutations de propriété</u>	p. 29
<u>Article vingt-six.</u>	p. 29
- Section 1 -	p. 29
<u>Communication du règlement de copropriété et de l'état</u>	p. 29
<u>descriptif de division</u>	
<u>Article vingt-sept : Documents publiés</u>	p. 29
<u>Article vingt-huit : Documents non encore publiés</u>	p. 29

<u>Article vingt-neuf</u>	p. 30
- Section 2 -	p. 30
<u>Les mutations de propriété et les charges</u>	p. 30
§ 1- <u>Obligation aux charges.</u>	p. 30
<u>Article trente</u>	p. 30
§ 2- <u>Information des parties.</u>	p. 30
<u>Article trente-et-un</u>	p. 30
a) Sommes correspondant à la quote-part du cédant	p. 30
b) Solde des versements effectués par le cédant	p. 30
§ 3- <u>Mutation à titre onéreux.</u>	p. 31
<u>Droits d'opposition des syndicats à la remise des fonds.</u>	p. 31
<u>Article trente-deux</u> : Certificat de mutation	p. 31
<u>Article trente-trois</u> : Notification de la mutation	p. 31
<u>Article trente-quatre</u> : Notifications : forme	p. 31
<u>Article trente-cinq</u> : Cas d'une mutation notifiée sans les formes	p. 31
- Section 3 -	p. 31
<u>Notification des mutations - Election de domicile.</u>	p. 31
<u>Article trente-six.</u>	p. 31
<u>Article trente-sept</u> : Election de domicile par les nouveaux copropriétaires	p. 32
- Section 4 -	p. 32
<u>Article trente-huit</u> : Modification des lots	p. 32
<u>CHAPITRE III</u>	p. 33
<u>Locations</u>	p. 33
<u>Article trente-neuf</u>	p. 33
<u>Article quarante</u> : Copropriétaire bailleur (responsabilité)	p. 33
<u>Article quarante-et-un</u> : Cas des autorisations d'occuper	p. 33

<u>CHAPITRE IV</u>	p. 33
<u>Constitution de droits réels</u>	p. 33
<u>Article quarante-deux</u>	p. 33
Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division	p. 33

<u>TITRE IV</u>	p. 34
<u>ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES</u>	p. 34
	p. 34
<u>Article quarante-trois</u> : Syndicat principal et syndicat secondaire	p. 34
<u>Article quarante-quatre</u> : Objet des syndicats secondaires (abrogé)	p. 34
<u>Article quarante-cinq</u> : Objet des syndicats secondaires	p. 34
<u>Article quarante-six</u> : Application des titres IV et V du présent règlement au syndicat	p. 34

<u>CHAPITRE I</u>	p. 34
<u>Syndicats</u>	p. 34
<u>Article quarante-sept</u> : Personnalité des syndicats	p. 34
<u>Article quarante-huit</u> : Décisions du syndicat	p. 34
<u>Article quarante-neuf</u> : Loi régissant les syndicats	p. 35
<u>Article cinquante</u> : Nombre de personnes composant un syndicat	p. 35
<u>Article cinquante-et-un</u> : Lieu du siège du syndicat	p. 35

<u>CHAPITRE II</u>	p. 35
<u>Assemblées générales de copropriétaires</u>	p. 35
<u>-Section 1-</u>	p. 35
<u>Article cinquante-deux</u> : Assemblée générale	p. 35
<u>Article cinquante-trois</u> : Première assemblée générale du syndicat	p. 35
<u>Article cinquante-quatre</u> : Nombre d'assemblées générales annuelles	p. 35
<u>Article cinquante-cinq</u> : Assemblée générale extraordinaire	p. 35

-
-

-
-

<u>- Section 2 -</u>	p. 36
<u>Convocations</u>	p. 36
<u>§ 1- Personnes habilitées à convoquer l'assemblée</u>	p. 36
<u>Article cinquante-six</u> : Convocation de l'assemblée générale	p. 36
<u>Article cinquante-sept</u> : Assemblée générale convoquée par le Président du Conseil syndical.	p. 36
<u>Article cinquante-huit</u> : Assemblée convoquée par des copropriétaires : mise en demeure du Syndic.	p. 36
<u>§ 2- Contenu des convocations - documents annexes</u>	p. 36
<u>Article cinquante-neuf</u>	p. 36
Indications concernant le lieu et l'ordre du jour de l'assemblée générale	p. 36
<u>Article soixante.</u>	p. 36
Notification des documents nécessaires pour la validité de l'assemblée	p. 36
<u>§ 3- Demande d'inscription à l'ordre du jour</u>	p. 37
<u>Article soixante et un</u> : Texte original et modification 2006	p. 37
<u>§ 4- Délai des convocations- Formes</u>	p. 38
<u>Article soixante-deux.</u>	p. 38
<u>§ 5- Personnes à convoquer</u>	p. 38
<u>Article soixante-trois</u>	p. 38
<u>§ 6- Fixation des lieu, date et heure de la réunion</u>	p. 38
<u>Article soixante-quatre</u>	p. 38
<u>§ 7- Assemblée générale tenue sur deuxième convocation</u>	p. 39
<u>Article soixante-cinq</u>	p. 39
 <u>- Section 3 -</u>	 p. 39
<u>Tenue des assemblées générales</u>	p. 39
<u>Article soixante-six</u> : Lieu de l'assemblée générale :Versailles	p. 39
<u>Article soixante-sept</u> : Election du président d'assemblée	p. 39
<u>Article soixante-huit</u> : Election du bureau	p. 39
<u>Article soixante-neuf</u> : Feuille de présence	p. 40
<u>Article soixante-dix</u> : Représentation d'un copropriétaire par un mandataire	p. 40
<u>Article soixante-et-onze</u> : Délégation du mandataire	p. 40

Article soixante-douze : Délibérations sur les questions à l'ordre du jour p. 40

Article soixante-treize : Procès verbal p. 40

- Section 4 - p. 41

Voix- Majorité p. 41

Article soixante-quatorze : Voix proportionnelles aux quotes-parts p. 41

Article soixante-quinze : Cas particulier d'un copropriétaire possédant plus de la moitié des voix p. 41

Article soixante-seize : Exécution d'une décision prise régulièrement en Assemblée p. 41

Article soixante-dix-sept : Frais spéciaux à certains copropriétaires. p. 41

Article soixante-dix-huit : Majorité des voix pour décision autre que celles visées par le règlement de copropriété p. 41

Article soixante-dix-neuf : Dérogation aux dispositifs des votes pour les assemblées générales sur 1ère convocation p. 42

Article quatre-vingt : Vote sur délégation de pouvoir p. 44

Article quatre-vingt-un : Obligations des copropriétaires pour des décisions prises régulièrement p. 44

Article quatre-vingt-un bis : Assemblée spéciale de propriétaires p. 45

CHAPITRE III p. 45

Conseils syndicaux p. 45

- Section I - p. 45

Composition p. 45

Article quatre-vingt-deux p. 45

Article quatre-vingt-trois : Composition du syndicat p. 45

Article quatre-vingt-quatre : Abrogé p. 45

Article quatre-vingt-cinq : Composition du syndicat p. 45

Article quatre-vingt-six : Désignation et révocation du Conseil syndical p. 45

Article quatre-vingt-sept : Durée du mandat p. 46

Article quatre-vingt-huit : Suppléants possibles p. 46

<u>Article quatre-vingt-neuf</u> : Remplacement d'un titulaire par un suppléant	p. 46
<u>Article quatre-vingt-dix</u> : Cessation définitive d'un conseiller syndical	p. 46
<u>Article quatre-vingt-onze</u> : Cause de non-constitution du conseil syndical	p. 46
<u>Article quatre-vingt-douze</u> : Cas où le Conseil syndical n'est plus constitué régulièrement	p. 46
<u>- Section 2 -</u>	p. 46
<u>Organisation</u>	p. 46
<u>Article quatre-vingt-treize</u> : Election du Président du Conseil syndical	p. 46
<u>Article quatre-vingt-quatorze</u> : Fonction du Conseil syndical et rémunération	p. 46
<u>- Section 3 -</u>	p. 47
<u>Attributions</u>	p. 47
<u>Article quatre-vingt-quinze</u> : Avis du Conseil syndical	p. 47
<u>Article quatre-vingt-seize</u> : Contrôle du Syndic par le Conseil syndical	p. 47
<u>Article quatre-vingt-dix-sept</u> : Autres missions du Conseil syndical	p. 47
<u>Article quatre-vingt-dix-huit</u> : Rapport annuel du Conseil syndical	p. 48
<u>- Section 4 -</u>	p. 48
<u>Délibérations</u>	p. 48
<u>Article quatre-vingt-dix-neuf</u> : Délibérations du Conseil syndical constatées par procès-verbal	p. 48
<u>Article cent</u> : Majorité à laquelle sont prises les décisions du Conseil syndical.	p. 48
<u>Article cent-un</u> : Procès-verbal inscrit sur registre à cet effet.	p. 48
<u>Article cent-deux</u> : Délivrance d'une copie à tout copropriétaire.	p. 48

<u>CHAPITRE IV</u>	p. 48
<u>Syndic</u>	p. 48
<u>- Section 1 -</u>	p. 48
<u>Nomination- Révocation-Rémunération</u>	p. 48
<u>Article cent-trois : Fonctions du Syndic</u>	p. 48
<u>Article cent-quatre : Nomination du Syndic</u>	p. 48
<u>Article cent-cinq : Durée des fonctions du Syndic</u>	p. 49
<u>Article cent-six : Révocation du Syndic</u>	p. 49
<u>Article cent-sept : Démission du Syndic</u>	p. 49
<u>Article cent-huit : Empêchement du Syndic</u>	p. 49
<u>Article cent-neuf : Rémunération du Syndic</u>	p. 49
<u>Article cent-dix : cas d'origine ; titre provisoire du Syndic</u>	p. 49
<u>- Section 2 -</u>	p. 50
<u>Attributions</u>	p. 50
<u>Article cent-onze : Règles générales</u>	p. 50
<u>Article cent-douze : Travaux urgents</u>	p. 50
<u>Article cent-treize : Personnel</u>	p. 50
<u>Article cent-quatorze : Liste des copropriétaires</u>	p. 51
<u>Article cent-quinze : Archives</u>	p. 51
<u>Article cent-seize : Comptabilité</u>	p. 51
<u>Article cent-dix-sept : Provisions</u>	p. 52
<u>Article cent-dix-huit : Dépôt des fonds</u>	p. 52
<u>Article cent-dix-neuf : Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale</u>	p. 52
<u>Article cent-vingt : Actions en justice</u>	p. 52
<u>- Section 3 -</u>	p. 53
<u>Exercice par le syndic dans ses attributions</u>	p. 53
<u>Article cent vingt et un</u>	p. 53

<u>CHAPITRE V</u>	p. 53
<u>Paiement des charges- Provisions</u>	p. 53
<u>Recouvrement des créances du syndicat</u>	p. 53
<u>Article cent-vingt-deux</u> : Provisions	p. 53
<u>Article cent-vingt-trois</u> : Intérêts de retard	p. 54
<u>Article cent-vingt-quatre</u> : Recouvrement des fonds	p. 54
<u>Article cent-vingt-cinq</u> : Sûretés	p. 54
<u>Article cent-vingt-six</u> : Indivisibilité - solidarité	p. 55
<u>CHAPITRE VI</u>	p. 55
<u>Assurances</u>	p. 55
<u>Article cent-vingt-sept</u> : Sinistres garantis	p. 55
<u>Article cent-vingt-huit</u> : Signature de polices	p. 55
<u>Article cent-vingt-neuf</u> : Assurance supplémentaire personnelle	p. 55
<u>Article cent-trente</u> : Assurance de chaque lot d'un copropriétaire	p. 55
<u>Article cent-trente-et-un</u> : Allocations allouées en cas de sinistre	p. 56
<u>Article cent trente-deux</u> : Affectation aux réparations après sinistre	p. 56
<u>CHAPITRE VII</u>	p. 56
<u>Dispositions communes</u>	p. 56
<u>Article cent-trente-trois</u> : Notifications et mise en demeure par le Syndic	p. 56
TITRE V	p. 56
<u>DECISIONS EXTRAORDINAIRES.</u>	p. 56
<u>CHAPITRE I</u>	p. 56
<u>Modification du règlement de copropriété</u>	p. 56
<u>Article cent-trente-quatre</u> : Dispositions du présent règlement de copropriété	p. 56
<u>Article cent-trente-cinq</u> : Décisions prises dans le cadre de l'article précédent	p. 56

Article cent-trente-six : Impossibilité d'atteintes aux parties
privatives p. 57

Article cent-trente-sept : Répartition des charges. Modifications p. 57

Article cent-trente-huit : Charges entraînées par les
équipements communs p. 57

CHAPITRE II p. 58

Actes d'acquisition et de disposition. p. 58

- Section 1 - p. 58

Actes d'acquisition p. 58

Article cent-trente-neuf : Acquisitions p. 58

Article cent-quarante : Majorité concernant les acquisitions p. 58

- Section 2 - p. 58

Actes de disposition p. 58

Article cent-quarante-et-un : Aliénation des parties communes p. 58

Article cent-quarante-deux : Disposition des parties communes;
majorité p. 58

Article cent-quarante-trois : Décisions concernant d'autres actes p. 59

Article cent-quarante-quatre : Interdiction d'aliéner les parties
communes p. 59

CHAPITRE III p. 59

Amélioration- Addition- Surélévation p. 59

Article cent-quarante-cinq : Articles de la loi concernant ces
dispositions p. 59

CHAPITRE IV p. 60

Reconstruction p. 60

Article cent-quarante-six : Destruction totale ou partielle p. 61

<u>CHAPITRE V</u>	p. 61
<u>Modifications des structures juridiques</u>	p. 61
<u>Article cent-quarante-sept</u> : Constitution de copropriétés distinctes	p. 61
<u>TITRE VI</u>	p. 61
<u>DISPOSITIONS FINALES</u>	p. 61
<u>Article cent-quarante-huit</u> : Publicité foncière	p. 61
<u>Article cent-quarante-neuf</u> : Mention	p. 62
<u>Article cent-cinquante</u> : Domicile	p. 62

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DESTINATION ET USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I

Destination de l'ensemble immobilier

Article huit :

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage d'habitation. Toutefois, les boutiques pourront être utilisées à usage commercial.

CHAPITRE II

Article neuf :

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

1°- Occupation.

a) Appartements :

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale. La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

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

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

b) Boutiques et magasins :

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

2°- Bruits.

Troubles de voisinage :

L'usage des appareils audiovisuels est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

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

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

3°- Utilisation des fenêtres et balcons.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

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

4°- Harmonie de l'ensemble immobilier.

a) appartements :

Les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés, bien que constituant une "partie privative" sans l'autorisation de l'assemblée générale du syndicat.

La pose des stores est autorisée sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale du syndicat.

Les tapis brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'assemblée générale.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront être modifiées qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale.

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

b) boutiques et magasins :

Les travaux concernant la devanture et la décoration extérieure des boutiques devront être agréés par l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat suivant les dispositions de l'article 25b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 s'agissant de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

5°- Antennes.

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit de chacun des bâtiments, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire. L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

6°- Plaques indicatrices.

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

7°- Enseignes.

a) appartements :

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

b) boutiques et magasins :

Sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, les occupants des boutiques et magasins pourront placer une enseigne au droit de ceux-ci. Toutefois, ces enseignes ne pourront être une gêne pour les autres occupants de l'ensemble immobilier, ni nuire à l'harmonie générale de cet ensemble.

8°-Réparations - Accès des ouvriers.

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

9°- Libre accès.

En cas d'absence prolongée, tout occupant, devra laisser les clés de son appartement au gardien ou à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

10°- Radiateurs.

Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'autorisation de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffage, ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

Tous remplacements doivent être effectués à l'identique dans la même famille de matériaux y compris la tuyauterie.

11°- Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. Pendant les gelées il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

12°- Responsabilité.

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

13°- Ramonages.

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite. Dans le cas où un feu de cheminée se serait déclaré dans le ou les lots d'un ou plusieurs copropriétaires, tous travaux de réparation ou de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

14°- Surcharges des planchers.

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

15°- Modifications intérieures des locaux.

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement mais il devra en aviser le Syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés, sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera et s'il y a lieu, après autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux. Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

L'intégrité de l'isolation phonique devra être conservée, le propriétaire devant assumer les mêmes dispositions que celles prévues à la construction. Des essais au sonomètre devront prouver en fin de transformation que ces dispositions ont été observées.

16°- Terrasses.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc.. provenant de leur fait, direct ou indirect, et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués à leurs risques et périls.

En outre, ces aménagements, plantations et installations quelconques que les copropriétaires auraient l'intention d'installer sur les terrasses dont ils ont la jouissance exclusive, devront être soumis à l'architecte de l'immeuble qui pourra demander la modification des projets qui lui sont soumis, tant pour des raisons d'esthétique générale de l'ensemble immobilier que pour des raisons techniques. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires en raison des dommages ci-dessus visés.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic, aux frais de ces copropriétaires.

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

17°- Garages pour la clientèle du Centre Commercial.

Les quatre-vingt-huit garages constituant le lot unique n°3987 de l'état descriptif de division sera propriété privative de tous les copropriétaires des locaux constituant le Centre Commercial, dans les proportions suivantes, savoir :

- Lot 660 - Boutique 1 : Trois cent cinquante six/dix millièmes, ci.....	356
- Lot 661 - Boutique 2 : Cent cinquante/dix millièmes, ci.....	150
- Lot 662 - Boutique 3 : Deux cent trente cinq/dix millièmes, ci.....	235
- Lot 663 - Boutique 4 : Deux cent quatre vingt douze/dix millièmes, ci.....	292
- Lot 664 - Boutique 5 : Deux cent quatre vingt douze/dix millièmes, ci.....	292
- Lot 665 - Boutique 6 : Deux cent quarante neuf/dix millièmes, ci.....	249
- Lot 666 - Boutique 7 : Cent soixante dix huit/dix millièmes, ci.....	178
- Lot 667 - Boutique 8 : Cent soixante dix huit/dix millièmes, ci.....	178
- Lot 668 - Boutique 9 : Deux cent vingt et un/dix millièmes, ci.....	221
- Lot 669 - Boutique 10 : Deux cent soixante dix huit/dix millièmes, ci.....	278
- Lot 670 - Boutique 11 : Soixante dix huit/dix millièmes, ci.....	78
- Lot 671 - Boutique 12 : Trois cent vingt huit/dix millièmes, ci.....	328
- Lot 672 - Boutique 13 : Trois cent vingt/dix millièmes, ci.....	320
- Lot 673 - Boutique 14 : Cent/ dix millièmes, ci.....	100
- Lot 674 - Boutique 15 : Cent quatorze/dix millièmes, ci.....	114
- Lot 675 - Boutique 16 : Deux cent quarante deux /dix millièmes, ci	242
- Lot 676 - Boutique 17 : Cent sept /dix millièmes, ci.....	107
- Lot 677 - Boutique 18 : Cent vingt huit/dix millièmes, ci.....	128
- Lot 678 - Boutique 19 : Quatre vingt cinq/dix millièmes, ci.....	85
- Lot 679 - Boutique 20 : Cent quatre vingt cinq/dix millièmes, ci.....	185
- Lot 680 - Boutique 21 : Deux cent vingt huit/dix millièmes, ci.....	228
- Lot 682 - Boutique 23 : Sept cent quatre vingt dix sept/dix millièmes, ci.....	797
- Lot 959 - Boutique 33 : Cent soixante dix huit/dix millièmes, ci.....	178
- Lot 960 - Boutique 32 : Cent trente cinq/dix millièmes, ci.....	135
- Lot 979 - Boutique 31 : Cent vingt huit/dix millièmes, ci.....	128
- Lot 980 - Boutique 30 : Quatre vingt cinq/dix millièmes, ci.....	85
- Lot 995 - Boutique 29 : Quatre vingt cinq/dix millièmes, ci.....	85
- Lot 996 - Boutique 28 : Cent vingt huit/dix millièmes, ci.....	128
- Lot1011 - Boutique 27 : Cinquante/dix millièmes, ci.....	50
- Lot1026 - Boutique26 : Quatre vingt cinq/dix millièmes, ci.....	85
- Lot 1027 - Boutique25 : Cent quarante deux/dix millièmes, ci.....	142
- Lot 1041 - Boutique 24 : Quatre vingt cinq/dix millièmes, ci.....	85
- Lot 1985 - Boutique 22 : Trois mille sept cent cinquante huit/dix millièmes, ci.....	<u>3758</u>
Ensemble : dix mille/dix millièmes.....	10000

La propriété de l'une des boutiques ci-dessus énumérées emportera obligatoirement propriété de la quote-part indivise du lot n°3987 qui y est indissolublement attachée.

De ce fait, la mutation à quelque titre et sous quelque forme que ce soit de l'un des lots numéros 660 à 680, 682, 959, 960, 979, 980, 995, 996, 1011, 1026, 1027, 1041 et 3985 de l'état descriptif de division constituant les boutiques du Centre Commercial, entraînera obligatoirement et de plein droit, mutation de la quote-part indivise du lot n°3987 affecté à la boutique intéressée.

Cette obligation devra être rapportée dans tous les actes de mutation desdites boutiques.

CHAPITRE III Usage de parties communes

Article dix

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

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

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

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

En cas de déménagement le ou les gardiens doivent être avisés pour autoriser l'usage des ascenseurs prévus à cet effet, pour les équiper de protections.

Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans les bâtiments ne pourront pas utiliser les ascenseurs comme monte charge.

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

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

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

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

Les parties communes à certains copropriétaires sont réservées à l'usage exclusif desdits copropriétaires.

TITRE II

REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE I

Charges communes à l'ensemble des copropriétaires

Article onze :

Sont communes à tous les copropriétaires :

- les charges générales ci-après définies,
- les frais de chauffage central ainsi que l'eau chaude.

Paragraphe 1 : CHARGES GENERALES .

1°- Définition :

Article douze :

Les charges générales comprennent, savoir :

a) Gros oeuvre de l'infrastructure située dans les parties générales communes à tous les copropriétaires.

Les frais des grosses réparations et de reconstruction de l'infrastructure (c'est-à-dire de l'ensemble des ouvrages situés au-dessus de la dalle), pour autant que cette infrastructure soit située dans les parties communes générales à tous les copropriétaires.

Les frais de grosses réparations, de reconstruction et d'étanchéité de la dalle.

b) Voirie et réseaux divers :

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

- de la voirie intérieure et de ses accessoires, tels que les appareils d'éclairage.

- de toutes canalisations communes telles que celles d'eau, de gaz, d'électricité et de tout à l'égout.

c) Espaces verts.

Les frais d'entretien et de réfection des pelouses, massifs, parterres.

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

d) Nettoyage, éclairage.

Les frais de balayage et de nettoyage de la voirie.

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

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

e) Gardiennage.

Les salaires des gardiens et la fourniture des avantages en nature consentis aux gardiens tels que logements, chauffage, éclairage.

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

- Une quote-part des frais de chauffage et d'eau chaude déterminée comme il sera dit ci-après en raison des prestations en nature fournies aux gardiens.

- Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction de logements des gardiens.

- Les trente/millièmes des frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments ou corps de bâtiments , 5 (Pluton), 16 (Beethoven), 26 (Feydeau), 18 (Molière) et 1 (Archimède), 22 (Pasteur) où sont situés les logements des gardiens.

f) Les trente/millièmes des frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des locaux de gestion situés dans les bâtiments 1 (Archimède), 12 (Newton) et 15 (Michel-Ange) où se trouvent ces locaux.

g) Les frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires.

- les honoraires du Syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat des copropriétaires.

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

h) Impôts :

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

i) Les frais relatifs à l'assurance de l'ensemble immobilier,

j) Et, d'une manière générale, tous les frais d'entretien et de réparation grosses ou menues s'appliquant aux choses communes générales.

k) Les charges d'eau froide, c'est-à-dire la partie de l'eau froide consommée par les différents occupants de l'ensemble immobilier et utilisée dans les parties générales communes.

2° - Répartition.

Article treize :

Les charges générales seront réparties entre les propriétaires au prorata des quotes-parts de parties communes générales contenues dans les lots.

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

Pour le recouvrement de ces charges, le Syndic devra être muni d'un titre exécutoire, délivré par le tribunal compétent, aux frais du copropriétaire débiteur.

Paragraphe 2 : FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE.

1°) Définition.

Article quatorze :

Les frais de chauffage et d'eau chaude comprennent notamment les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage central et d'eau chaude, tels que le prix du mazout et autres combustibles, le coût de l'eau, celui de l'électricité ainsi que le coût des contrats d'entretien.

Observation faite que les frais de chauffage et d'eau chaude comportent les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction du local où est située la chaufferie.

2°) Ventilation.

Article quinze :

Le prix de revient de la production d'eau chaude sera déterminé par les dépenses effectives. Si ce calcul s'avère impossible, l'eau chaude sera forfaitairement réputée coûter le prix indiqué pour la période correspondante par le journal "La chambre des Propriétaires", sous déduction de quinze pour cent. Au cas où cette publication ne continuerait pas à paraître, l'assemblée générale désignerait une autre publication de référence.

Le prix total de l'eau chaude calculé sur la base forfaitaire ci-dessus établie, sera déduit des dépenses afférentes à la fois à l'eau chaude et au chauffage central et le solde sera considéré comme dépenses de chauffage central.

3°) Répartition de l'eau chaude.

Article seize :

La répartition des charges d'eau se fera au prorata du nombre de pièces de chaque local, calculé de la manière suivante :

Chaque pièce principale comptera pour une unité. Chaque pièce d'eau (cuisine ou salle de bains) comptera pour une unité.

Ainsi un appartement de trois pièces principales (séjour plus deux chambres) comportant deux salles de bains et une cuisine, sera compté pour six unités.

Un appartement de trois pièces principales (séjour plus deux chambres) comportant une salle de bains et une cuisine, sera compté pour cinq unités.

Le Syndic résumera dans un tableau, compte tenu du principe ci-dessus énoncé, les charges d'eau chaude à la charge de chacun des copropriétaires.

Toutefois, pour les commerces, le comptage se fera par compteur individuel.

4°) Ventilation des dépenses de chauffage central entre les charges générales et celles de chauffage central.

Article dix-sept :

Les dépenses de chauffage central déterminées comme il a été dit à l'article quatorze, ci-dessus, seront ventilées entre les charges générales (en raison des prestations en nature fournies au gardien) et les charges de chauffage central incombant à l'ensemble des copropriétaires.

Cette ventilation aura lieu proportionnellement à la surface de chauffe établie d'une part dans les logements des gardiens et d'autre part dans les autres locaux considérés globalement.

La part de dépenses de chauffage central afférente aux locaux des gardiens et déterminée comme il a été dit ci-dessus, sera incluse dans le compte de charges générales pour être répartie avec l'ensemble de ces charges comme il a été dit à l'article treize, ci-dessus.

La part de dépenses de chauffage central afférente à l'ensemble des autres locaux constituera le montant des charges de chauffage central proprement dites et sera répartie comme il sera dit à l'article dix-huit, ci-après.

5°) Répartition des charges de chauffage central.

Article dix-huit :

Les charges de chauffage et d'eau chaude seront réparties entre les différents copropriétaires au prorata de la surface de chauffe installée dans chaque local.

Toutefois, en ce qui concerne les locaux commerciaux susceptibles d'être dotés d'un compteur de calories, ces charges seront déterminées pour chaque local en multipliant le prix unitaire de la calorie tel qu'il ressortira de la facture de l'exploitant par le nombre de calories consommées enregistrées au compteur.

Sont à ce jour dotés d'un compteur les lots 3985 et 682 (4508 à 4510).

Lorsque le projet d'installation sera définitivement mis au point, le Syndic résumera, dans un tableau les proportions entre les surfaces de chauffe des différents locaux. Si l'installation n'est pas conforme à ce projet ou si elle est modifiée par la suite, le tableau devra être révisé pour tenir compte des changements survenus.

S'il n'y a pas de contestation ou, dans le cas contraire, lorsqu'elles auront été tranchées, le Syndic établira et fera publier au Bureau des hypothèques le nouveau tableau de répartition.

Les charges de chauffage central seront acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés. Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe. Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence quelle que soit la durée au cours d'une campagne de chauffe ou de plusieurs campagnes de chauffe consécutives.

Article dix-huit bis :

Article 18 bis est abrogé.

La chaufferie appartient au syndicat des copropriétaires de Versailles Grand Siècle.

CHAPITRE II

Charges relatives aux différents bâtiments et corps de bâtiments

1ent- Définition

Article dix-neuf :

Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction.

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments c'est-à-dire :

1°- Leur infrastructure (c'est-à-dire l'ensemble des ouvrages situés au-dessous de la dalle) pour autant qu'elle soit située dans des parties communes aux copropriétaires de bâtiments, de corps de bâtiments ou de commerces.

2°- Leur superstructure comprend savoir :

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, aux portes d'entrée, à la descente et aux couloirs des caves.

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisance et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement bien que ces choses soient "parties privatives".

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades, et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés bien qu'ils soient alors "parties privatives".

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation et de reconstruction de chaque bâtiment ou corps de bâtiment.

2ent : Répartition.

Article vingt :

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de chacun des bâtiments ou corps de bâtiments seront réparties entre les propriétaires des lots inclus dans le bâtiment considéré, et éventuellement les charges générales (ces dernières y participant au titre de la loge du gardien ou d'un local commun lorsqu'il est situé dans un bâtiment ou corps de bâtiment particulier).

Cette répartition aura lieu proportionnellement aux millièmes de copropriété de chacun des lots de bâtiment considéré.

Observation faite que la quote-part afférente éventuellement aux logements des gardiens ou au local commun dans les charges d'entretien, réparation ou reconstruction d'un bâtiment ou corps de bâtiment sera incluse dans le compte de charges générales pour être répartie avec l'ensemble de ces dernières charges.

Il est ici précisé que toutes les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de la superstructure des différents corps de bâtiments, telles qu'elles sont exposées à l'article dix-neuf ci-dessus ne seront en aucun cas supportées par les propriétaires de lots situés en infrastructure (sous-sols).

Notamment, les propriétaires des lots dans le sous-sol du bâtiment cinq, six, sept et huit constituant des boutiques, c'est-à-dire les lots n° 660 à 680, 682 et 3985 ne participeront pas aux charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de la superstructure des quatre corps de bâtiment 5 (Pluton), 6 (Kepler), 7 (Galilée) et 8 (Le Verrier).

Pour les dépenses intéressant l'infrastructure des bâtiments, tous les lots compris dans ces bâtiments en supporteront les charges y compris les lots de superstructure. Cependant, dans le cas où il s'agirait de dépenses propres aux lots situés en infrastructure et à eux seuls, seuls les propriétaires de ces lots participeraient et cela dans la proportion des millièmes de copropriété de chacun des lots.

Il est expressément précisé à cet égard que la quote-part de copropriété générale attachée, savoir :

Au lot n°3985, s'applique pour deux mille deux cent soixante dix huit/millionièmes au corps de bâtiment n°7 et pour deux mille sept cent trente et un/millionièmes au corps de bâtiment n°8.

Au lot n° 671, s'applique pour six cent quatorze/millionièmes au corps de bâtiment n°6.

Au lot n° 672, s'applique pour mille trois cent soixante sept/millionièmes au corps de bâtiment n°6.

Au lot n°675, s'applique pour huit cent soixante seize/millionièmes au corps de bâtiment n°6.

Au lot n°677, s'applique pour quatre cent seize /millionièmes au corps de bâtiment n°7.

Aux lots n°3988 et 3989 (ancien lot n° 680), s'applique pour six cent soixante et un /millionièmes au corps de bâtiment n°7.

Aux lots n°4508 à 4510 (ancien lot n° 682), s'applique pour mille trois cent vingt quatre/millionièmes au corps de bâtiment n°8.

Charges d'entretien des vestibules et escaliers

1°- Définition.

Article vingt et un :

Les charges d'entretien des vestibules et des escaliers situés dans chaque bâtiment ou corps de bâtiment comprennent notamment :

- Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escalier et de ses paliers, éventuellement l'entretien et la réparation des tapis posés dans les escaliers (mais non ceux des portes palières qui sont personnelles aux copropriétaires).
- Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escaliers.
- Les frais de ménage tels que les salaires des femmes de ménage, les charges sociales, l'achat des produits d'entretien.

2°- Répartition.

Article vingt-deux :

Les charges relatives à l'entretien des entrées, vestibules, paliers et escaliers, de chaque bâtiment ou corps de bâtiment seront réparties entre les propriétaires des lots situés dans ces bâtiments ou corps de bâtiments dans la proportion des millièmes de copropriété, compte tenu toutefois des coefficients de pondération fixés ci-après :

- locaux situés au rez de chaussée: coefficient zéro, quinze : (0,15) .
- locaux situés au premier étage : coefficient zéro, vingt-cinq : (0,25).
- locaux situés au deuxième étage : coefficient zéro, quarante : (0,40).
- locaux situés au troisième étage : coefficient zéro, cinquante : (0,50).
- locaux situés au quatrième étage : coefficient zéro, soixante : (0,60).
- locaux situés au cinquième étage et au-dessus : coefficient : zéro, soixante-dix (0,70).

Les boutiques du Centre Commercial situées en infrastructure sous certains bâtiments ou corps de bâtiment ne participeront pas à ces charges.

Charges d'entretien des ascenseurs

1°- Définition.

Article vingt-deux bis :

Les charges d'entretien des ascenseurs situés dans chaque bâtiment ou corps de bâtiment comprennent notamment :

L'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de ses agrès et accessoires.

Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur et le coût de location des compteurs.

2°- Répartition.

Article vingt-deux ter :

Les charges relatives à l'entretien ainsi qu'au fonctionnement des ascenseurs de chaque bâtiment ou corps de bâtiment seront réparties entre les propriétaires des lots desservis par ces ascenseurs, que ces lots soient situés en superstructure ou en infrastructure dans les garages, dans la proportion des millièmes de copropriété, compte tenu toutefois des coefficients de pondération ci-après :

- locaux situés au troisième sous-sol et au-delà : coefficient zéro, cinquante (0,50).
- locaux situés au deuxième sous-sol : coefficient zéro, quarante (0,40).
- locaux situés au premier sous-sol : coefficient zéro, vingt-cinq (0,25).
- locaux situés au rez-de-chaussée : coefficient zéro (0).
- locaux situés au premier étage : coefficient zéro, vingt-cinq (0,25).
- locaux situés au deuxième étage : coefficient zéro, quarante (0,40).
- locaux situés au troisième étage : coefficient zéro, cinquante (0,50).
- locaux situés au quatrième étage : coefficient zéro, soixante (0,60).
- locaux situés au cinquième étage et au-delà : coefficient zéro, soixante-dix (0,70).

Les boutiques du Centre Commercial situées en infrastructure sous certains bâtiments ou corps de bâtiments ne participeront pas à ces charges.

CHAPITRE III

Charges d'entretien et réfection des garages

1°- Définition.

Article vingt-trois :

Les charges d'entretien et de réfection des garages un, deux, trois et quatre comprennent notamment les frais de balayage et de nettoyage, les frais d'éclairage et, plus généralement les frais d'entretien de ces garages.

Les frais d'éclairage et d'entretien des rampes d'accès.

Éventuellement, les frais de gardiennage.

Les frais de réfection et de remise en état du revêtement, s'il y a lieu, des soubassements.

Les frais d'entretien, de nettoyage, d'éclairage et ascenseurs situés dans ces garages.

Les frais d'entretien et, éventuellement, de remplacement du système de ventilation et des gaines et autres locaux particuliers et garages.

2°-Répartition.

Article vingt quatre :

Les charges d'entretien et de réfection des garages un, deux, trois et quatre seront réparties entre les propriétaires des lots situés dans ces garages, dans la proportion des millièmes de copropriété possédés par chacun d'eux.

La part de ces charges incombant au lot n°3987 (quatre-vingt-huit garages) sera supportée par tous les copropriétaires des boutiques constituant le Centre Commercial dans la proportion de la quote-part indivise du lot n°3987 attachée à chacune des boutiques, quote-part qui a été précisée à l'article neuf, paragraphe 17°), ci-dessus.

CHAPITRE IV

Reprises des vestiges

Article vingt-quatre bis :

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

CHAPITRE V

Charges d'entretien et de réfection incombant aux seuls commerces

Article vingt-quatre ter :

Les charges d'entretien ou de réfection incombant aux seuls commerces comprennent :

- les frais de balayage et de nettoyage de l'allée commerciale et de son accès ainsi que les frais d'éclairage de cette allée et plus généralement tous les frais d'entretien ainsi qu'éventuellement les frais de gardiennage.

- les frais de réfection et de remise en état, s'il y a lieu, de l'allée commerciale, des accès camions, plaques tournantes et quais de déchargement.

- les frais d'entretien, de nettoyage, d'éclairage des escalators, ascenseur public, monte-charges et installations sanitaires propres aux commerces ; les frais de réparations et de remplacement éventuels desdits appareils, de leurs agrès et accessoires et plus généralement de toutes les installations particulières aux commerces.

- les frais de consommation d'électricité occasionnés par les appareils et l'éclairage et le coût de location des compteurs.

Article vingt-quatre quater :

Toutes ces charges d'entretien et de réfection seront réparties entre les propriétaires de locaux commerciaux dans la proportion des millièmes de copropriété possédés par chacun d'eux.

Toutefois, les copropriétaires de lots ne bénéficiant pas de certains appareils ou installations ne participeront pas aux charges s'appliquant à ces appareils ou installations.

Article vingt-quatre quinquès :

Chacun des commerçants devra faire son affaire personnelle de l'enlèvement des emballages qui ne devront en aucun cas être entreposés dans les parties communes, soit particulières aux commerces, soit de l'ensemble immobilier.

TITRE III

Mutations de propriété et de jouissance **Constitution de droits réels sur les parties privatives**

CHAPITRE I

Opposabilité du Règlement de copropriété aux tiers

Article vingt cinq :

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

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

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

CHAPITRE II

Mutations de propriété

Article vingt six.

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

- Section 1 -

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

Article vingt sept : Documents publiés

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

Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article vingt-huit : Documents non encore publiés

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

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

Article vingt-neuf :

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

- Section 2 -

Les mutations de propriété et les charges

§1- Obligations aux charges

Article trente :

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, au paiement de toutes sommes mises en recouvrement postérieurement à la notification faite au Syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds antérieurs à cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification notamment les provisions trimestrielles venues à échéance.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre de provisions.

Le trop ou le moins-perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes sera porté au crédit ou au débit de celui qui sera copropriétaire lors de cette approbation.

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

§2- Information des parties

Article trente-et-un :

En vue de l'information des parties, le Syndic adresse, avant l'établissement de l'un des actes visés à l'article 4-3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 (acte authentique constatant la réalisation d'une vente), 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 :

a) 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.

b) 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.

c) les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré.

Et dans une annexe à la 3ème partie, 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.

§3- Mutations à titre onéreux

Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds.

Article trente-deux :

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 Syndic, avis de la mutation doit être donné au Syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence du notaire dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

Article trente-trois :

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Article trente-quatre :

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

Article trente-cinq :

L'opposition formée par le Syndic, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2374, paragraphe 1, nouveau du Code civil.

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

Lorsque le Syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement d'un prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien copropriétaire.

- Section 3 -

Notification des mutations - Election de domicile

Article trente-six :

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article soixante-dix du présent règlement.

Article trente-sept : Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifié au Syndic intéressé, son domicile, réel ou élu, ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie.

Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 64 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 sont valablement faites au dernier domicile notifié au Syndic.

- Section 4 -

Modifications des lots

Article trente-huit :

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier, en conséquence, la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé. Cette division ne devra pas avoir pour effet d'augmenter le nombre d'appartements existant actuellement.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires, en tant qu'elle porte sur les charges communes à tous les copropriétaires ou à plusieurs d'entre eux. Ces assemblées statuent à la majorité prévue à l'article soixante-dix-huit du présent règlement de copropriété.

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

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

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

- a) au Syndic du syndicat des copropriétaires ;
 - b) au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.
- Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE III

Locations

Article trente-neuf :

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

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le Syndic, de la location par lui consentie.

Article quarante :

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires dans le cas où ce fait ou cette faute aurait entraîné des dommages immobiliers dans l'immeuble où est situé le lot occupé par le locataire ou le sous-locataire.

Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Article quarante-et-un :

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

CHAPITRE IV

Constitution de droits réels

Article quarante-deux : Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Par application de l'article 4 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié, si ces documents ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

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

TITRE IV

Administration des parties communes

Par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence Versailles Grand Siècle du 2 décembre 1981, les syndicats secondaires I et II ont été supprimés.

Article quarante-trois :

L'administration de l'ensemble immobilier est assurée par un syndicat.

Article quarante-quatre :

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

Le syndicat a, en outre, pour objet de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété ainsi que de maintenir l'harmonie générale des bâtiments composant l'ensemble immobilier.

Article quarante-cinq :

Il pourra être créé ultérieurement d'autres syndicats secondaires si besoin est.

Article quarante-six :

Les dispositions du présent titre ainsi que celles du TITRE V (décisions extraordinaires) s'appliquent au syndicat principal, devenu le syndicat.

CHAPITRE I

Syndicat

Article quarante-sept :

Le syndicat est doté de la personnalité civile.

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

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

Article quarante-huit :

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires le composant. Elles sont exécutées par le Syndic, comme il sera expliqué au chapitre I du TITRE V.

Article quarante-neuf :

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

Article cinquante :

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

Article cinquante-et-un :

Le siège du syndicat est à Versailles, dans les locaux de gestion de l'ensemble immobilier : "Résidence Versailles Grand Siècle".

CHAPITRE II

Assemblées générales de copropriétaires

- Section 1-

Epoque des réunions

Article cinquante-deux :

Les copropriétaires composant le syndicat se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle ce syndicat aura pris naissance.

Article cinquante-trois :

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

Article cinquante-quatre :

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

Article cinquante-cinq :

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

- Section 2-

Convocations

§1 - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

Article cinquante-six :

Le Syndic convoque l'assemblée générale.

Article cinquante-sept :

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

Article cinquante-huit :

Un ou plusieurs copropriétaires, représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au Syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au Syndic.

Si la mise en demeure au Syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire adresse une nouvelle demande au Président du Conseil syndical.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

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

§2 - Contenu des convocations ; documents annexes

Article cinquante-neuf :

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

Article soixante :

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour, c'est-à-dire en pratique lors de l'envoi de la convocation :

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 2° ci-dessus devra être conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et de ses annexes ;

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

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

5°) Le projet de convention (ou la convention) mentionné à l'article 39 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 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 les cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 138 a, 38 alinéa 2, 138 b, 134, 45-III, 147 du présent règlement et de l'article 30 alinéa 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 visé à l'article 145 du présent règlement ;

7°) Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 alinéa 2 et 3, 14-2 alinéa 2, 18 alinéa 7, 24 alinéa 2 et 3, 25, 26 alinéa 2 (s'il s'agit des dispositifs de fermeture), 30 alinéa 1er, 2 et 3 ; 35, 37 alinéa 3 et 4 et 39 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;

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

9°) Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le Président du Tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

II) Pour l'information des copropriétaires :

1°) Les annexes au budget prévisionnel ;

2°) L'état détaillé de 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 n°65-557 du 10 juillet 1965.

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

§3- Demande d'inscription à l'ordre du jour :

Article soixante-et-un :

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. 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 générale compte tenu de la date de réception de la demande par le Syndic, elles le seront à l'assemblée générale suivante.

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

§4- Délai de convocation – Formes

Article soixante-deux :

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours francs avant la date de la réunion. La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été demandée.

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article cent-trente-trois du présent règlement.

§5- Personnes à convoquer

Article soixante-trois :

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

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article soixante-dix du présent règlement.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun reçoit la notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au Syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le Syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

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

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

§6- Fixation des lieu, date et heure de la réunion

Article soixante-quatre :

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

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

§7- Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Article soixante-cinq :

Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure statuant à la majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 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 à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

Quand 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 un délai maximal de trois mois doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi.

Dans ce cas :

1°) Le délai de convocation est de vingt et un jours francs et les notifications prévues à l'article soixante n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée précédente.

2°) Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision a été adoptée.

- Section 3 -

Tenue des assemblées générales

Article soixante-six :

L'assemblée générale se réunit à Versailles ou dans une commune limitrophe, au lieu fixé par la convocation.

Article soixante-sept :

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

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

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

Article soixante-huit :

Il est formé un bureau composé d'un président, d'un ou plusieurs scrutateurs et d'un secrétaire, désigné par vote de l'assemblée générale.

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

Article soixante-neuf :

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles soixante-quinze, soixante-seize et soixante-dix-sept du présent règlement.

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

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

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

Article soixante-dix :

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, muni d'un pouvoir dûment complété.

Toutefois le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, celui des indivisaires qui aura déclaré être le destinataire des documents relatifs à la copropriété, ou le nu-propiétaire en cas d'usufruit, ou enfin celui qui sera désigné par le président du Tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du Syndic.

Article soixante-et-onze : (Abrogé).

Article soixante-douze :

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles soixante et soixante-et-un du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions. Chaque question fait l'objet d'un vote distinct.

Il peut, en outre, être examiné, sans pouvoir faire l'objet d'un vote, toute question non inscrite à l'ordre du jour.

Tout vote intervenant sur des questions ne figurant pas à l'ordre du jour entraîne la nullité de la décision prise.

Article soixante-treize :

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

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

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

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

Il peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

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

- Section 4 - Voix- Majorité

Article soixante-quatorze :

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

Article soixante-quinze :

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

Article soixante-seize :

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

Article soixante dix-sept :

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

Il est procédé pour ces assemblées générales de copropriétaires de parties communes particulières de la même manière que pour les assemblées générales de copropriétaires (art.20 du décret du 17 mars 1967), notamment quant aux règles de convocation, tenue des assemblées et majorités.

Article soixante dix-huit : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés dite : Majorité relative.

Selon l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 :

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

Il en est ainsi de tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun et plus généralement de toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée, et visées aux articles suivants :

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

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

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

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

Article soixante-dix neuf : Majorité des voix de tous les copropriétaires dite majorité absolue.

Selon l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, “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” entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au Syndic ou à toute autre personne; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminés sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du Syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation ;

“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,” ainsi que le renouvellement de leurs fonctions .

“d) Les conditions auxquelles sont réalisées les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les 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 des dispositions législatives ou réglementaires ;

f) La modification de la répartition des charges visées” aux articles quatorze et suivants du présent règlement, “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 à l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, de 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 d'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" (c'est-à-dire des normes de décence fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002) ;

"i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

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

l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques ;

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaire ;

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

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

Majorité relative sur seconde délibération.

Selon l'article 25-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, "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 (de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965), en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers de 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."

Double majorité qualifiée.

Selon l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, "sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article" soixante-dix-neuf d ci-dessus ;

"b) La modification du présent 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 de la loi.

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.”

Unanimité: Article 26 de la loi : avant-dernier alinéa .

“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”.

Article 26 dernier alinéa. Travaux d'amélioration non approuvés au 1er alinéa du présent article.

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

Article quatre-vingt :

Les dispositions de l'article 25a de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs. Une telle délégation peut être donnée au Syndic, au Conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut, toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum. Elle ne peut en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du Syndic.

Article quatre-vingt-un :

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

Elles sont notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée, certifié par le Syndic, et qui leur est adressé sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa deux, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

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

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

Article quatre-vingt-un bis :

Il est procédé pour les assemblées spéciales des propriétaires des lots intéressés, prévues par les articles 27, 28, 35 alinéa 2 et 38 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires (article 20 du décret n°67-223 du 17 mars 1967).

CHAPITRE III

Conseils Syndicaux

- Section 1-

Composition

Article quatre-vingt-deux :

Le syndicat est doté d'un Conseil syndical, en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, dans l'intérêt de tous les copropriétaires.

Article quatre-vingt-trois :

Le Conseil syndical est composé de neuf membres lesquels sont désignés par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale peut modifier le nombre de conseillers Syndicaux, si elle le juge à propos.

Article quatre-vingt-quatre : (Abrogé).

Article quatre-vingt-cinq :

Les membres du Conseil syndical sont élus parmi les copropriétaires appartenant au syndicat, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux peuvent être membres du Conseil syndical.

Le Syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme ne peuvent être membres du Conseil syndical.

Article quatre-vingt-six :

L'assemblée générale désigne et révoque les membres du Conseil syndical dont elle s'est dotée.

Les décisions sont prises à la majorité de l'article soixante-dix-neuf du présent règlement.(Majorité de l'article 25 c de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965).

Article quatre-vingt-sept :

Les membres du Conseil syndical sont élus pour trois ans. Ils sont rééligibles.

Article quatre-vingt-huit :

L'assemblée générale peut pourvoir les membres titulaires d'un ou plusieurs suppléants. Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Article quatre-vingt-neuf :

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

Article quatre-vingt-dix :

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au Conseil syndical, au fur et 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.

Article quatre-vingt-onze :

Pour l'application des deux articles précédents, pourra être considéré comme une cessation définitive des fonctions d'un membre du Conseil syndical, le fait de ne pas assister ou de n'être pas valablement représenté à trois réunions consécutives du Conseil syndical. Cette cessation définitive des fonctions sera constatée par le Président du Conseil syndical.

Article quatre-vingt-douze :

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

- Section 2-

Organisations

Article quatre-vingt-treize :

Le Conseil syndical statuant à la majorité, élit son président parmi ses membres. Le Conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Article quatre-vingt-quatorze :

Les fonctions du président et des membres du Conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

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

Les honoraires des techniciens dont le Conseil syndical se fait assister, ainsi que les frais de fonctionnement de ce Conseil sont payés par le Syndic, sur indication du Président du Conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet par l'assemblée générale statuant aux conditions prévues à l'article soixante-dix-huit du présent règlement de copropriété (c'est-à-dire en article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965).

- Section 3-

Attributions

Article quatre-vingt-quinze :

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

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au Conseil syndical ni qu'il leur soit justifié d'un avis.

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

Article quatre-vingt-seize :

Le Conseil syndical contrôle la gestion du Syndic notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, dans l'intérêt de tous les copropriétaires.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondance, registres, se rapportant à la gestion du Syndic et d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le Conseil syndical.

Article quatre-vingt-dix-sept :

Le Conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article soixante-dix-neuf du présent règlement, c'est-à-dire celles de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965).

Le Président du Conseil syndical et ses membres devront souscrire une assurance responsabilité civile pour prévenir les risques liés à l'exercice de leurs fonctions ou vérifier que la police de l'immeuble couvre bien la responsabilité de chacun des membres du Conseil syndical.

Article quatre-vingt-dix-huit :

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

- Section 4-

Délibérations

Article quatre-vingt-dix-neuf :

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

Article cent :

Le procès-verbal des délibérations du Conseil syndical mentionne la majorité à laquelle ont été prises les décisions.

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

Article cent-un :

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

Article cent-deux :

Le Président du Conseil syndical doit délivrer à tout copropriétaire, membre du syndicat, et au Syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le Conseil syndical.

CHAPITRE IV

Syndic

- Section 1 -

Nomination - Révocation - Rémunération

Article cent-trois :

Les fonctions du Syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale. L'article 29 nouveau du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, issu du décret n°2004-479 du 27 mai 2004 consacre le caractère obligatoire du contrat du Syndic. Ce contrat qualifié de "mandat" doit déterminer sa durée, sa prise d'effet, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du Syndic.

Article cent-quatre :

Le Syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article soixante-dix-neuf du présent règlement, c'est-à-dire à la majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 alinéa 2 modifié par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004.

La nomination du Syndic et l'approbation de son contrat relèvent désormais de la même majorité.

L'assemblée doit donc, par une seule et même décision, nommer le Syndic et approuver son contrat.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet ne nomme pas de Syndic, le Syndic est désigné par le président du Tribunal de grande instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

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

Article cent-cinq :

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

A défaut, cette durée est fixée par le président du Tribunal de grande instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Toutefois, pendant le délai prévu aux articles 1792 et 2270 du Code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le Syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au 3ème degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, ou par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Article cent-six :

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

Article cent-sept :

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

Article cent-huit :

En cas d'empêchement du Syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourra être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Article cent-neuf :

Le contrat de mandat du Syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du Syndic.

Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

La décision qui désigne le Syndic et approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (article 29 nouveau, issu du décret n°2004-479 du 27 mai 2004).

Article cent-dix : (Abrogé)

- Section 2 -

Attributions

Article cent-onze : Règles générales

Le Syndic est chargé, dans la limite de l'objet du syndicat qu'il représente :

a) d'assumer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

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

c) de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

d) pour l'exécution de réparations et de travaux dépassant le cadre du budget prévisionnel, de leur nature ou de leur coût, le Syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale si les contrats et marchés à intervenir excèdent le seuil financier prévu dans le contrat du Syndic.

e) le Syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité.

f) il contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il est prévu à l'article cent-vingt-sept du présent règlement.

g) le Syndic est chargé d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément au contenu défini par le décret n°2001-477 du 30 mai 2001, qui doit permettre aux copropriétaires et aux acquéreurs éventuels d'être exactement et complètement informés de l'état d'entretien de l'immeuble et du diagnostic technique.

D'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret n°67-223 du 17 mars 1967 de cette loi.

L'ensemble de ses attributions ainsi que ses honoraires sont définis dans le contrat de Syndic que l'assemblée générale doit approuver à la majorité prévue à l'article cent-neuf ci-dessus.

Article cent-douze : Travaux urgents

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

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

Article cent-treize : Personnel

Le Syndic engage et licencie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail, suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

Article cent-quatorze : Liste des copropriétaires

Le Syndic établit et tient à jour une liste des copropriétaires membres du syndicat, avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 36 du présent règlement de copropriété. Il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile, réel ou élu.

Le Syndic remet, le premier janvier de chaque année, au Président du Conseil syndical, un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le Syndic fait connaître immédiatement au Président du Conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article cent-quinze : Archives

Le Syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces correspondantes, plans, registres, documents 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.

Conformément au décret n°2004-479 du 27 mai 2004, il est appelé à détenir également les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble, et le cas échéant le diagnostic technique.

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

En cas de changement de Syndic, l'ancien Syndic transmettra les archives du syndicat au nouveau Syndic conformément à l'article 18-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Cette transmission des documents et archives du syndicat sera accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces (qui constituera la preuve de leur remise, ainsi que le prévoit le nouvel article 33-1, ajouté au décret n°67-223 du 17 mars 1967, par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004).

Copie de ce bordereau doit être remise au Président du Conseil syndical.

Article cent-seize : Comptabilité

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

Il tient les comptes et les différents registres du syndicat.

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.

Il présente annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du Syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

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

Article cent-dix-sept : Provisions

Le Syndic peut exiger le versement des provisions prévues à l'article cent-vingt-deux ci-après, dans les conditions arrêtées audit article.

Article cent-dix-huit : Dépôt de fonds

Le Syndic aura à ouvrir un compte en banque ou un compte postal au nom du syndicat; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer ou acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

L'assemblée générale déterminera, à la majorité de l'article 25 de la loi dans le contrat du Syndic, les modalités d'emploi des fonds du syndicat et des intérêts produits.

Dans le cas où le Syndic n'est pas soumis aux dispositions du décret n°65-226 du 25 mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai, à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le Syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

L'assemblée générale peut décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé et ce, en délibérant à la majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, ou le cas échéant à celle de l'article 25-1 de cette même loi lorsque l'immeuble est administré par un Syndic soumis aux dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un Syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. L'article 18 alinéa 7 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

Article cent-dix-neuf : Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale

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

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

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. (article 39 du décret du 17 mars 1967, modifié par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004).

Article cent-vingt : Actions en justice

Le Syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, devant la juridiction du lieu de situation de l'immeuble, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le Syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf quand il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

A l'occasion de tout litige dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lequel ce dernier est partie, le Syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

- Section 3 -

Exercice par le Syndic de ses attributions

Article cent-vingt-et-un :

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

L'assemblée générale, statuant à la majorité prévue par l'article soixante-dix-neuf du présent règlement, peut autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée, dans les limites précisées à l'article soixante-dix-neuf du présent règlement.

CHAPITRE V

Païement des charges - Provisions - Recouvrement des créances du syndicat

Article cent-vingt-deux :

L'article 45-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, créé par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004, distingue :

Les provisions sur charges : Il s'agit des sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;

Les avances : Ce sont les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de l'un d'entre eux. Ces avances sont remboursables ;

Les charges : Il s'agit de dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part, et qui résultent de l'approbation des comptes.

Fonds pouvant être réclamés par le Syndic :

Le nouvel article 35 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, créé par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004, dresse la liste des sommes dont le Syndic peut exiger le versement, sans avoir besoin d'une autorisation particulière.

Il s'agit :

- 1) de l'avance de trésorerie permanente constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, dont le texte précise qu'elle ne peut excéder le sixième du montant du budget prévisionnel ;
- 2) des provisions du budget prévisionnel prévues à l'article 14-1 alinéas 2 et 3 par l'assemblée générale, exigibles le 1er jour de chaque trimestre;
- 3) des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 alinéas 2 et 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et énoncées à l'article 44 nouveau, issu du décret n°2004-479 du 27 mai 2004 : c'est-à-dire les dépenses pour les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, les travaux portant sur les éléments d'équipement, autres que ceux de maintenance; les travaux d'amélioration; les études techniques et d'une manière générale, tous travaux qui ne concourent pas à la maintenance des parties communes.
- 4) des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5) des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18, alinéa 6, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Il s'agit de provisions que l'assemblée a décidé de constituer en vue de faire face aux futurs travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun.

Avertissements préalables :

L'article 35-2 issu du décret n°2004-479 du 27 mai 2004, oblige le Syndic à adresser à chaque copropriétaire par lettre simple, préalablement à leur date d'exigibilité, un avis indiquant le montant de la provision exigible au titre du budget prévisionnel.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, un avis identique doit être adressé préalablement à la date d'exigibilité de la provision déterminée par l'assemblée. Cet avis doit indiquer le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Avance de trésorerie permanente :

L'article 35-1° issu du décret n°2004-479 du 27 mai 2004 précise que l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel (c'est-à-dire deux mois de dépenses annuelles).

Placement des fonds du syndicat :

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

Article cent-vingt-trois : Intérêts de retard

Les sommes dues au titre de l'article 35 issu du décret n°2004-479 du 27 mai 2004 portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.

Article cent-vingt-quatre : Recouvrement des fonds

Les dispositions de la loi du 9 juillet 1991 sont applicables au recouvrement des créances. Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature d'un syndicat à l'encontre d'un copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Toutefois, le Tribunal peut dispenser le copropriétaire gagnant son procès, du paiement des frais de procédure, lesquels constituent alors des charges communes.

Article cent-vingt-cinq : Sûretés

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

Article cent-vingt-six : Indivisibilité - Solidarité

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

Dans le cas où plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat. En conséquence celui-ci pourra exiger de n'importe lequel des copropriétaires indivis l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat.

En conséquence, le syndicat pourra exiger, de n'importe laquelle des personnes ci-dessus visées, l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE VI

Assurances

Article cent-vingt-sept :

Le syndicat des copropriétaires sera assuré contre :

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

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

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

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

Article cent-vingt-huit :

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberaient le paiement des primes. Ils décideront, notamment, du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

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

Article cent-vingt-neuf :

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

Article cent-trente :

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

Article cent-trente-et-un :

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives, allouées en vertu de la police générale d'assurance seront encaissées par le Syndic, à charge pour ce dernier d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions définies par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale réunie dans ce cas.

Article cent-trente-deux :

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

CHAPITRE VII

Dispositions communes

Article cent-trente-trois :

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

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

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

Modification du règlement de copropriété

Article cent-trente-quatre :

Les dispositions du présent règlement de copropriété relatives à l'administration, l'usage et la jouissance des parties communes peuvent être modifiées par l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat.

Article cent-trente-cinq :

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

Par exception à l'alinéa précédent et conformément à l'article 49 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (créé par la loi n°2000-1028 du 13 décembre 2000), l'assemblée décide, à la majorité prévue à l'article 24, des 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. Observation ici faite que le délai imparti expire le 13 décembre 2008.

Article cent-trente-six :

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

Article cent-trente-sept :

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

Article cent-trente-huit :

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

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

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

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

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

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir : par une assemblée générale, réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965).

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, 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 de cette même loi 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 maximum de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

CHAPITRE II

Actes d'acquisition et de disposition

- Section 1 -

Actes d'acquisition

Article cent-trente-neuf :

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

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

Article cent-quarante :

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

- Section 2 -

Actes de disposition

Article cent-quarante-et-un :

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

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

Article cent-quarante-deux :

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décision dans ces conditions, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 de cette même loi en procédant immédiatement à un second vote.

Article cent-quarante-trois :

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Article cent-quarante-quatre :

L'assemblée générale ne pourra sauf à l'unanimité de tous les copropriétaires (article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Chapitre III

Amélioration- Addition - Surélévation

Article cent-quarante-cinq :

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 , lesquels sont ainsi conçus :

“Article 30 : L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'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 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

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

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

Article 31 : Abrogé.

“Article 32 : Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée au paiement des travaux à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.”

“Article 33 : La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

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

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

“Article 34 : La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de ladite loi saisi le Tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à destination de l'immeuble.”

“Article 35 : La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

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

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

“Article 36 : Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 (de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) 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.”

“Article 37 : Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 (de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) 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 (de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

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

CHAPITRE IV

Reconstruction

Article cent-quarante-six.

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, relatif aux travaux d'amélioration, à l'addition de locaux privatifs et à l'exercice du droit de surélévation sont applicables.

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ci-dessus, 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.

CHAPITRE V

Modifications des structures juridiques

Article cent-quarante-sept : Constitution de copropriétés distinctes

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dont les lots composeront l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée. La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

TITRE VI

Dispositions finales

Article cent-quarante-huit : Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au Premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, conformément à la loi n°65-557 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 cent-quarante-neuf : Mention

Il sera fait mention du présent règlement de copropriété ainsi que de ses modificatifs, dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux composant l'ensemble immobilier.

Article cent-cinquante : Domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au Syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de Versailles.

Fait à Versailles

Le 16 avril 2008



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

2009 D N° 2814
EDDM

Date : 08/04/2009
Volume : 2009 P N° 1577

DROITS : Néant

Salaires : 30,00 EUR

Droits : Néant

REPRISE POUR ORDRE LE **17 AVR. 2009**
DEPOT N° **3010**
Après régularisation d'une cause de rejet
Vol 2009 P n° 1689

17 MARS 2009
DEPOT DE PIÈCES
MISE A JOUR RCP

06 AVRIL 2009
ACTE COMPLÉMENTAIRE
Imm. : VERSAILLES (Yvelines)
Résidence VERSAILLES GRAND SIÈCLE



DROITS D'ENREGISTREMENT
SUR ETAT : 325,00 €

102353 03
DI/JPV/NM

L'AN DEUX MILLE NEUF,
Le DIX SEPT MARS
A RUEIL MALMAISON (Hauts de Seine), 96 avenue Albert 1^{er}, au siège
de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Daniel IMBAULT, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à RUEIL
MALMAISON (Hauts de Seine), 96 avenue Albert 1^{er},

A dressé le présent acte contenant DEPOT DE PIECES à la requête de :

REQUERANT

Le syndicat des copropriétaires dénommé « SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE VERSAILLES GRAND SIECLE »,
Dont le siège est à VERSAILLES (Yvelines), rue de l'École des Postes, rue
Saint Symphorien, rue Abel Lauvray,

Représenté par :

La société dénommée « FONCIA FRANCO SUISSE », Société par
Actions Simplifiée, dont le siège est à PARIS (9^{ème} arrondissement), 70, rue
Saint Lazare, au capital de 50.000,00 Euros, identifiée au répertoire SIREN
sous le numéro 582.098.026, et immatriculée au registre du commerce et des
sociétés de PARIS,

Elle-même représentée par Monsieur Patrice BOURGIER, agissant en
qualité de Président de la société FONCIA FRANCO SUISSE, domiciliée à
PARIS (9^{ème}), 70, rue Saint Lazare, fonction à laquelle il a été nommé suivant
décision des associés en date du 29 juin 2000,

Monsieur Patrice BOURGIER, lui-même représenté par Monsieur
Thierry VARRON, directeur de gestion,

En vertu d'une procuration sous seing privé en date à PARIS, du 5
décembre 2008, dont l'original est demeuré annexé aux présentes après
mention.

Ladite société « FONCIA FRANCO SUISSE » nommée aux fonctions
de syndic de l'ensemble immobilier dont s'agit suivant résolution de
l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 16 avril 2008, devenue
définitive.

Précision étant ici faite par le représentant du syndicat que l'assemblée du 16 avril 2008, susvisée :

- a été régulièrement tenue,
- a valablement pris les décisions constatées aux présentes,
- n'a fait l'objet d'aucun recours depuis sa notification aux copropriétaires.

Figurant ci-après sous la dénomination : " le requérant "

EXPOSE

Préalablement au dépôt de pièces objet des présentes, le requérant expose ce qui suit :

Sur proposition du syndic, il a été procédé au vote de l'adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives en vigueur.

Monsieur Thierry VARRON, ès qualités, déclare que le vote dont s'agit est régulièrement intervenu à la majorité de l'article 24, conformément aux dispositions aux dispositions de l'article 49 de la loi du 13 décembre 2000 modifié par l'article 94 de la loi numéro 2006-872 du 13 juillet 2006.

Il requiert en conséquence le notaire soussigné de déposer au rang de ses minutes les pièces relatives à l'adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives en vigueur afin qu'il soit procédé à leur publication.

DEPOT DE PIECES

Le requérant a, par ces présentes, déposé au Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang des minutes de l'Office Notarial dont il est titulaire, pour qu'il en soit délivré tous extraits et copies authentiques quand et à qui il appartiendra,

Les pièces ci-après, concernant :

**L'ADAPTATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE DE LA RESIDENCE
VERSAILLES GRAND SIECLE, rue de l'Ecole des Postes, rue Saint Symphorien,
rue Abel Lauvray, à VERSAILLES (Yvelines) AUX MODIFICATIONS
LEGISLATIVES EN VIGUEUR,**

Savoir :

- 1°) – Convocation à l'Assemblée Générale,
- 2°) – Procès verbal de l'Assemblée Générale,
- 3°) – Le modificatif du règlement de copropriété suivant acte sous seings privés en date à VERSAILLES du 16 avril 2008.

Lesquelles pièces sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

REQUISITION DE PUBLIER

Le REQUERANT requiert expressément la publication à la conservation des hypothèques des pièces susvisées notamment le modificatif du règlement de copropriété. En outre, il en sera fait une copie destinée au service du cadastre.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le REQUERANT qui s'y oblige.

POUVOIRS

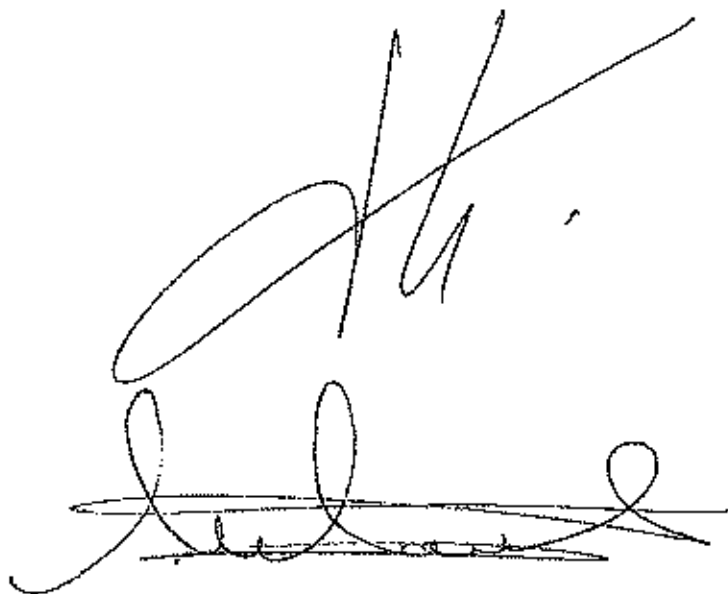
Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

DONT ACTE sur TROIS (3) pages

Lequel contient : ~~deux~~
- mots rayés nuls : ~~deux~~
- lignes rayées nulles : ~~deux~~
- chiffres rayés nuls : ~~deux~~
- blancs bâtonnés : ~~deux~~
- renvois : ~~deux~~

VT

Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués.
Et après lecture faite, le comparant a signé avec le Notaire soussigné.



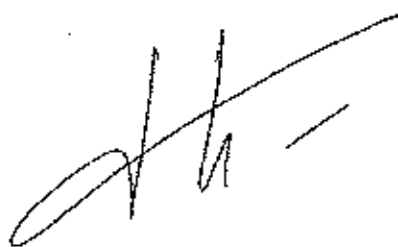
Annexé à la minute d'un Acte,
reçu par le Notaire soussigné

le 17 MARS 2009

VERSAILLES GRAND SIECLE

REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Modifié selon l'article 49 de la loi n°2000-1028
du 13 décembre 2000 dite "Loi SRU" et le
décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, ainsi que
la loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 dite "Loi ENL".



TROISIEME PARTIE
REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I	p. 15
<u>DESTINATION ET USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER</u>	p. 15
CHAPITRE I	p. 15
<u>Destination de l'ensemble immobilier</u>	p. 15
Article huit	p. 15
CHAPITRE II	
<u>Usage des parties privatives</u>	
Article neuf	p. 15
1°- Occupation	p. 15
a) Appartements	p. 15
b) Boutiques	p. 15
2°- Bruits	p. 16
3°- Utilisation des fenêtres et balcons	p. 16
4°- Harmonie de l'ensemble immobilier	p. 16
a) Appartements	p. 16
b) Boutiques et magasins	p. 16
5°- Antennes	p. 16
6°- Plaques indicatrices	p. 17
7°- Enseignes	p. 17
a) Appartements	p. 17
b) Boutiques et magasins	p. 17
8°- Réparations	p. 17
9°- Libre accès	p. 17
10°- Radiateurs	p. 17
11°- Entretien des canalisations d'eau et robinetterie	p. 17
12°- Responsabilité	p. 18
13°- Ramonage	p. 18
14°- Surcharges des planchers	p. 18
15°- Modifications intérieures des locaux	p. 18

16°- Terrasses	p. 18
17°- Garages pour la clientèle du centre commercial.	p. 19
CHAPITRE III	p. 20
Usage des parties communes.	p. 20
Article dix	p. 20
TITRE II	p. 21
REPARTITION DES CHARGES	p. 21
CHAPITRE I	p. 21
Charges communes à l'ensemble des copropriétaires	p. 21
Article onze	p. 21
- Charges générales ci-après définies	p. 21
- Frais de chauffage	p. 21
Paragraphe I : CHARGES GENERALES	p. 21
1°- Définition :	p. 21
Article douze	p. 21
a) Gros-oeuvre ;	p. 21
b) Voie ;	p. 21
c) Espaces verts ;	p. 21
d) Nettoyage-éclairage ;	p. 21
e) Gardiennage ;	p. 21
f) Frais des locaux de gestion ;	p. 22
g) Frais de fonctionnement du syndicat ;	p. 22
h) Impôts ;	p. 22
i) Frais d'assurance ;	p. 22
j) Frais d'entretien et réparation ;	p. 22
k) Charges d'eau froide.	p. 22
2°- Répartition	p. 22
Article treize	p. 22

Paragraphe 2. : FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE p. 22

1°- Définition p. 22

Article quatorze p. 22

2°- Ventilation p. 23

Article quinze p. 23

3°- Répartition de l'eau chaude. p. 23

Article seize p. 23

4°- Ventilation des dépenses de chauffage central entre les charges générales et celles de chauffage central p. 23

Article dix-sept p. 23

5°- Répartition des charges de chauffage central p. 23

Article dix-huit p. 24

Article dix-huit bis p. 24

CHAPITRE II

Charges relatives aux différents bâtiments et corps de bâtiments p. 24

1er - Définition. p. 24

Article dix-neuf: Charges d'entretien p. 24

1°- Leur infrastructure p. 24

2°- Leur superstructure p. 24

2er - Répartition p. 25

Article vingt p. 25

Charges d'entretien des vestibules et escaliers p. 26

1°- Définition p. 26

Article vingt-et-un p. 26

2°- Répartition. p. 26

Article vingt-deux p. 26

Charges d'entretien des ascenseurs p. 26

1°- Définition p. 26

Article vingt-deux bis p. 26

2°- Répartition. p. 27

Article vingt-deux ter p. 27

	p. 27
CHAPITRE III	
<u>Charges d'entretien et de réparation des garages</u>	p. 27
1° - Définition.	p. 27
<u>Article vingt-trois</u>	p. 27
2° - Répartition.	p. 27
<u>Article vingt-quatre</u>	p. 27
CHAPITRE IV	p. 28
<u>Reprise des vestiges</u>	p. 28
<u>Article vingt-quatre bis</u>	p. 28
CHAPITRE V	p. 28
<u>Charges d'entretien et de réparation incombant</u>	p. 28
<u>aux seuls commerces</u>	p. 28
<u>Article vingt-quatre bis</u>	p. 28
<u>Article vingt-quatre ter</u>	p. 28
<u>Article vingt-quatre quater</u>	p. 28
<u>Article vingt-quatre quinquies</u>	p. 28
TITRE III	p. 29
<u>MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE</u>	p. 29
<u>CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES</u>	
<u>PRIVATIVES</u>	
CHAPITRE I	p. 29
<u>Opposabilité du règlement de copropriété aux tiers</u>	p. 29
<u>Article vingt-cinq</u>	p. 29
CHAPITRE II	p. 29
<u>Mutations de propriété</u>	p. 29
<u>Article vingt-six</u>	p. 29
<u>- Section 1. -</u>	p. 29
<u>Communication du règlement de copropriété et de l'état</u>	p. 29
<u>descriptif de division</u>	
<u>Article vingt-sept : Documents publiés</u>	p. 29
<u>Article vingt-huit : Documents non encore publiés</u>	p. 29

<u>Article vingt-neuf</u>	p. 30
- Section 2 -	p. 30
<u>Les mutations de propriété et les charges</u>	p. 30
§ 1. <u>Obligation aux charges</u>	p. 30
<u>Article trente</u>	p. 30
§ 2. <u>Information des parties</u>	p. 30
<u>Article trente-et-un</u>	p. 30
a) Sommes correspondant à la quote-part du cédant	p. 30
b) Solde des versements effectués par le cédant	p. 30
§ 3. <u>Mutation à titre onéreux</u>	p. 31
<u>Droits d'opposition des syndicats à la remise des fonds</u>	p. 31
<u>Article trente-deux</u> : Certificat de mutation	p. 31
<u>Article trente-trois</u> : Notification de la mutation	p. 31
<u>Article trente-quatre</u> : Notifications : forme	p. 31
<u>Article trente-cinq</u> : Cas d'une mutation notifiée sans les formes	p. 31
- Section 3 -	p. 31
<u>Notification des mutations - Election de domicile</u>	p. 31
<u>Article trente-six</u>	p. 31
<u>Article trente-sept</u> : Election de domicile par les nouveaux copropriétaires	p. 32
- Section 4 -	p. 32
<u>Article trente-huit</u> : Modification des lots	p. 32
<u>CHAPITRE III</u>	p. 33
<u>Locations</u>	p. 33
<u>Article trente-neuf</u>	p. 33
<u>Article quarante</u> : Copropriétaire bailleur (responsabilité)	p. 33
<u>Article quarante-et-un</u> : Cas des autorisations d'occuper	p. 33

CHAPITRE IV	p. 33
Constitution de droits réels	p. 33
Article quarante-deux	p. 33
Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division	p. 33

TITRE IV	p. 34
ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES	p. 34
	p. 34
Article quarante-trois : Syndicat principal et syndicat secondaire	p. 34
Article quarante-quatre : Objet des syndicats secondaires (abrogé)	p. 34
Article quarante-cinq : Objet des syndicats secondaires	p. 34
Article quarante-six : Application des titres IV et V du présent règlement au syndicat	p. 34

CHAPITRE I	p. 34
Syndicats	p. 34
Article quarante-sept : Personnalité des syndicats	p. 34
Article quarante-huit : Décisions du syndicat	p. 34
Article quarante-neuf : Loi régissant les syndicats	p. 35
Article cinquante : Nombre de personnes composant un syndicat	p. 35
Article cinquante-et-un : Lieu du siège du syndicat	p. 35

CHAPITRE II	p. 35
Assemblées générales de copropriétaires	p. 35
Section I.	p. 35
Article cinquante-deux : Assemblée générale	p. 35
Article cinquante-trois : Première assemblée générale du syndicat	p. 35
Article cinquante-quatre : Nombre d'assemblées générales annuelles	p. 35
Article cinquante-cinq : Assemblée générale extraordinaire	p. 35

<u>- Section 2 -</u>	p. 36
<u>Convocations</u>	p. 36
<u>§ 1- Personnes habilitées à convoquer l'assemblée</u>	p. 36
<u>Article cinquante-six : Convocation de l'assemblée générale</u>	p. 36
<u>Article cinquante-sept : Assemblée générale convoquée par le Président du Conseil syndical.</u>	p. 36
<u>Article cinquante-huit : Assemblée convoquée par des copropriétaires : mise en demeure du Syndic.</u>	p. 36
<u>§ 2- Contenu des convocations - documents annexes</u>	p. 36
<u>Article cinquante-neuf</u>	p. 36
Indications concernant le lieu et l'ordre du jour de l'assemblée générale	p. 36
<u>Article soixante.</u>	p. 36
Notification des documents nécessaires pour la validité de l'assemblée	p. 36
<u>§ 3- Demande d'inscription à l'ordre du jour</u>	p. 37
<u>Article soixante et un : Texte original et modification 2006</u>	p. 37
<u>§ 4- Délai des convocations- Formes</u>	p. 38
<u>Article soixante-deux.</u>	p. 38
<u>§ 5- Personnes à convoquer</u>	p. 38
<u>Article soixante-trois</u>	p. 38
<u>§ 6- Fixation des lieu, date et heure de la réunion</u>	p. 38
<u>Article soixante-quatre</u>	p. 38
<u>§ 7- Assemblée générale tenue sur deuxième convocation</u>	p. 39
<u>Article soixante-cinq</u>	p. 39
<u>- Section 3 -</u>	p. 39
<u>Tenue des assemblées générales</u>	p. 39
<u>Article soixante-six : Lieu de l'assemblée générale Versailles</u>	p. 39
<u>Article soixante-sept : Election du président d'assemblée</u>	p. 39
<u>Article soixante-huit : Election du bureau</u>	p. 39
<u>Article soixante-neuf : Feuille de présence</u>	p. 40
<u>Article soixante-dix : Représentation d'un copropriétaire par un mandataire</u>	p. 40
<u>Article soixante-et-onze : Délégation du mandataire</u>	p. 40

Article soixante-deux : Délibérations sur les questions à l'ordre du jour p. 40

Article soixante-treize : Procès verbal p. 40

- Section 4. - p. 41

Voix- Majorité p. 41

Article soixante-quatorze : Voix proportionnelles aux quotes-parts p. 41

Article soixante-quinze : Cas particulier d'un copropriétaire possédant plus de la moitié des voix p. 41

Article soixante-seize : Exécution d'une décision prise régulièrement en Assemblée p. 41

Article soixante-dix-sept : Frais spéciaux à certains copropriétaires. p. 41

Article soixante-dix-huit : Majorité des voix pour décision autre que celles visées par le règlement de copropriété p. 41

Article soixante-dix-neuf : Dérogation aux dispositifs des votes pour les assemblées générales sur l'ère convocation p. 42

Article quatre-vingt : Vote sur délégation de pouvoir p. 44

Article quatre-vingt-un : Obligations des copropriétaires pour des décisions prises régulièrement p. 44

Article quatre-vingt-un bis : Assemblée spéciale de propriétaires p. 45

CHAPITRE III p. 45

Conseils syndicaux p. 45

- Section 1. - p. 45

Composition p. 45

Article quatre-vingt-deux p. 45

Article quatre-vingt-trois : Composition du syndicat p. 45

Article quatre-vingt-quatre : Abrogé p. 45

Article quatre-vingt-cinq : Composition du syndicat p. 45

Article quatre-vingt-six : Désignation et révocation du Conseil syndical p. 45

Article quatre-vingt-sept : Durée du mandat p. 46

Article quatre-vingt-huit : Suppléants possibles p. 46

<u>Article quatre-vingt-neuf</u> : Remplacement d'un titulaire par un suppléant	p. 46
<u>Article quatre-vingt-dix</u> : Cessation définitive d'un conseiller syndical	p. 46
<u>Article quatre-vingt-onze</u> : Cause de non-constitution du conseil syndical	p. 46
<u>Article quatre-vingt-douze</u> : Cas où le Conseil syndical n'est plus constitué régulièrement	p. 46
<u>- Section 2 -</u>	
<u>Organisation</u>	
<u>Article quatre-vingt-treize</u> : Election du Président du Conseil syndical	p. 46
<u>Article quatre-vingt-quatorze</u> : Fonction du Conseil syndical et rémunération	p. 46
<u>- Section 3 -</u>	
<u>Attributions</u>	
<u>Article quatre-vingt-quinze</u> : Avis du Conseil syndical	p. 47
<u>Article quatre-vingt-seize</u> : Contrôle du Syndic par le Conseil syndical	p. 47
<u>Article quatre-vingt-dix-sept</u> : Autres missions du Conseil syndical	p. 47
<u>Article quatre-vingt-dix-huit</u> : Rapport annuel du Conseil syndical	p. 48
<u>- Section 4 -</u>	
<u>Délibérations</u>	
<u>Article quatre-vingt-dix-neuf</u> : Délibérations du Conseil syndical constatées par procès-verbal	p. 48
<u>Article cent</u> : Majorité à laquelle sont prises les décisions du Conseil syndical.	p. 48
<u>Article cent-un</u> : Procès-verbal inscrit sur registre à cet effet.	p. 48
<u>Article cent-deux</u> : Délivrance d'une copie à tout copropriétaire.	p. 48

CHAPITRE IV	p. 48
Syndic	p. 48
- Section 1 -	p. 48
Nomination- Révocation- Rémunération	p. 48
Article cent-trois : Fonctions du Syndic	p. 48
Article cent-quatre : Nomination du Syndic	p. 48
Article cent-cinq : Durée des fonctions du Syndic	p. 49
Article cent-six : Révocation du Syndic	p. 49
Article cent-sept : Démission du Syndic	p. 49
Article cent-huit : Empêchement du Syndic	p. 49
Article cent-neuf : Rémunération du Syndic	p. 49
Article cent-dix : cas d'origine ; titre provisoire du Syndic	p. 49
- Section 2 -	p. 50
Attributions	p. 50
Article cent-onze : Règles générales	p. 50
Article cent-douze : Travaux urgents	p. 50
Article cent-treize : Personnel	p. 50
Article cent-quatorze : Liste des copropriétaires	p. 51
Article cent-quinze : Archives	p. 51
Article cent-seize : Comptabilité	p. 51
Article cent-dix-sept : Provisions	p. 52
Article cent-dix-huit : Dépôt des fonds	p. 52
Article cent-dix-neuf : Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale	p. 52
Article cent-vingt : Actions en justice	p. 52
- Section 3 -	p. 53
Exercice par le syndic dans ses attributions	p. 53
Article cent vingt et un	p. 53

CHAPITRE V	p. 53
 Paiement des charges: Provisions	p. 53
 Recouvrement des créances du syndicat	p. 53
 Article cent-vingt-deux : Provisions	p. 53
 Article cent-vingt-trois : Intérêts de retard	p. 54
 Article cent-vingt-quatre : Recouvrement des fonds	p. 54
 Article cent-vingt-cinq : Sûretés	p. 54
 Article cent-vingt-six : Indivisibilité - solidarité	p. 55
CHAPITRE VI	p. 55
 Assurances	p. 55
 Article cent-vingt-sept : Sinistres garantis	p. 55
 Article cent-vingt-huit : Signature de polices	p. 55
 Article cent-vingt-neuf : Assurance supplémentaire personnelle	p. 55
 Article cent-trente : Assurance de chaque lot d'un copropriétaire	p. 55
 Article cent-trente-et-un : Allocations allouées en cas de sinistre	p. 56
 Article cent-trente-deux : Affectation aux réparations après sinistre	p. 56
CHAPITRE VII	p. 56
 Dispositions communes	p. 56
 Article cent-trente-trois : Notifications et mise en demeure par le Syndic	p. 56
TITRE V	p. 56
 DECISIONS EXTRAORDINAIRES	p. 56
CHAPITRE I	p. 56
 Modification du règlement de copropriété	p. 56
 Article cent-trente-quatre : Dispositions du présent règlement de copropriété	p. 56
 Article cent-trente-cinq : Décisions prises dans le cadre de l'article précédent	p. 56

Article cent-trente-six : impossibilité d'atteintes aux parties
privatives p. 57

Article cent-trente-sept : Répartition des charges. Modifications p. 57

Article cent-trente-huit : Charges entraînée par les
équipements communs p. 57

CHAPITRE II p. 58

Actes d'acquisition et de disposition p. 58

- Section 1.- p. 58

Actes d'acquisition p. 58

Article cent-trente-neuf : Acquisitions p. 58

Article cent-quarante : Majorité concernant les acquisitions p. 58

- Section 2.- p. 58

Actes de disposition p. 58

Article cent-quarante-et-un : Aliénation des parties communes p. 58

Article cent-quarante-deux : Disposition des parties communes;
majorité p. 58

Article cent-quarante-trois : Décisions concernant d'autres actes p. 59

Article cent-quarante-quatre : Interdiction d'aliéner les parties
communes p. 59

CHAPITRE III p. 59

Amélioration- Addition- Surélévation p. 59

Article cent-quarante-cinq : Articles de la loi concernant ces
dispositions p. 59

CHAPITRE IV p. 60

Reconstruction p. 60

Article cent-quarante-six : Destruction totale ou partielle p. 61

<u>CHAPITRE V.</u>	p. 61
<u>Modifications des structures juridiques</u>	p. 61
<u>Article cent-quarante-sept : Constitution de copropriétés distinctes</u>	p. 61
<u>TITRE VI</u>	p. 61
<u>DISPOSITIONS FINALES</u>	p. 61
<u>Article cent-quarante-huit : Publicité foncière</u>	p. 61
<u>Article cent-quarante-neuf : Mention</u>	p. 62
<u>Article cent-cinquante : Domicile</u>	p. 62

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DESTINATION ET USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I

Destination de l'ensemble immobilier

Article huit.

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage d'habitation.
Toutefois, les boutiques pourront être utilisées à usage commercial.

CHAPITRE II.

Article neuf.

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

1°- Occupation.

a) Appartements :

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale. La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

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

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

b) Boutiques et magasins :

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

2° - Bruits.

Troubles de voisinage :

L'usage des appareils audiovisuels est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

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

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

3° - Utilisation des fenêtres et balcons.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étagés, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

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

4° - Harmonie de l'ensemble immobilier.

a) appartements :

Les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés, bien que constituant une "partie privative" sans l'autorisation de l'assemblée générale du syndicat.

La pose des stores est autorisée sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale du syndicat.

Les tapis brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'assemblée générale.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront être modifiées qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale.

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

b) boutiques et magasins :

Les travaux concernant la devanture et la décoration extérieure des boutiques devront être agréés par l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat suivant les dispositions de l'article 25b de la loi n°63-557 du 10 juillet 1965 s'agissant de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

5° - Antennes.

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit de chacun des bâtiments, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire. L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

6°- Plaques indicatives.

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

7°- Enseignes.

a) appartements :

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

b) boutiques et magasins :

Sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, les occupants des boutiques et magasins pourront placer une enseigne au droit de ceux-ci. Toutefois, ces enseignes ne pourront être une gêne pour les autres occupants de l'ensemble immobilier, ni nuire à l'harmonie générale de cet ensemble.

8°- Réparations - Accès des ouvriers.

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

9°- Libre accès.

En cas d'absence prolongée, tout occupant, devra laisser les clés de son appartement au gardien ou à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

10°- Radiateurs.

Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'autorisation de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffage, ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

Tous remplacements doivent être effectués à l'identique dans la même famille de matériaux y compris la tuyauterie.

11°- Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. Pendant les gelées il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

12°- Responsabilité.

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

13°- Ramonages.

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite. Dans le cas où un feu de cheminée se serait déclaré dans le ou les lots d'un ou plusieurs copropriétaires, tous travaux de réparation ou de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

14°- Surcharges des planchers.

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

15°- Modifications intérieures des locaux.

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement mais il devra en aviser le Syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés, sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera et s'il y a lieu, après autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux. Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

L'intégrité de l'isolation phonique devra être conservée, le propriétaire devant assumer les mêmes dispositions que celles prévues à la construction. Des essais au sonomètre devront prouver en fin de transformation que ces dispositions ont été observées.

16°- Terrasses.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc... provenant de leur fait, direct ou indirect, et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués à leurs risques et périls.

En outre, ces aménagements, plantations et installations quelconques que les copropriétaires auraient l'intention d'installer sur les terrasses dont ils ont la jouissance exclusive, devront être soumis à l'architecte de l'immeuble qui pourra demander la modification des projets qui lui sont soumis, tant pour des raisons d'esthétique générale de l'ensemble immobilier que pour des raisons techniques. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires en raison des dommages ci-dessus visés.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic, aux frais de ces copropriétaires.

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

17° - Garages pour la clientèle du Centre Commercial.

Les quatre-vingt-huit garages constituant le lot unique n°3987 de l'état descriptif de division sera propriété privative de tous les copropriétaires des locaux constituant le Centre Commercial, dans les proportions suivantes, savoir :

- Lot 660 - Boutique 1 : Trois cent cinquante six/dix millièmes, ci.....	356
- Lot 661 - Boutique 2 : Cent cinquante/dix millièmes, ci.....	150
- Lot 662 - Boutique 3 : Deux cent trente cinq/dix millièmes, ci.....	235
- Lot 663 - Boutique 4 : Deux cent quatre vingt douze/dix millièmes, ci.....	292
- Lot 664 - Boutique 5 : Deux cent quatre vingt douze/dix millièmes, ci.....	292
- Lot 665 - Boutique 6 : Deux cent quarante neuf/dix millièmes, ci.....	249
- Lot 666 - Boutique 7 : Cent soixante dix huit/dix millièmes, ci.....	178
- Lot 667 - Boutique 8 : Cent soixante dix huit/dix millièmes, ci.....	178
- Lot 668 - Boutique 9 : Deux cent vingt et un/dix millièmes, ci.....	221
- Lot 669 - Boutique 10 : Deux cent soixante dix huit/dix millièmes, ci.....	278
- Lot 670 - Boutique 11 : Soixante dix huit/dix millièmes, ci.....	78
- Lot 671 - Boutique 12 : Trois cent vingt huit/dix millièmes, ci.....	328
- Lot 672 - Boutique 13 : Trois cent vingt/dix millièmes, ci.....	320
- Lot 673 - Boutique 14 : Cent dix millièmes, ci.....	100
- Lot 674 - Boutique 15 : Cent quatorze/dix millièmes, ci.....	114
- Lot 675 - Boutique 16 : Deux cent quarante deux/dix millièmes, ci.....	242
- Lot 676 - Boutique 17 : Cent sept/dix millièmes, ci.....	107
- Lot 677 - Boutique 18 : Cent vingt huit/dix millièmes, ci.....	128
- Lot 678 - Boutique 19 : Quatre vingt cinq/dix millièmes, ci.....	85
- Lot 679 - Boutique 20 : Cent quatre vingt cinq/dix millièmes, ci.....	185
- Lot 680 - Boutique 21 : Deux cent vingt huit/dix millièmes, ci.....	228
- Lot 682 - Boutique 23 : Sept cent quatre vingt dix sept/dix millièmes, ci.....	797
- Lot 959 - Boutique 33 : Cent soixante dix huit/dix millièmes, ci.....	178
- Lot 960 - Boutique 32 : Cent trente cinq/dix millièmes, ci.....	135
- Lot 979 - Boutique 31 : Cent vingt huit/dix millièmes, ci.....	128
- Lot 980 - Boutique 30 : Quatre vingt cinq/dix millièmes, ci.....	85
- Lot 995 - Boutique 29 : Quatre vingt cinq/dix millièmes, ci.....	85
- Lot 996 - Boutique 28 : Cent vingt huit/dix millièmes, ci.....	128
- Lot 1011 - Boutique 27 : Cinquante/dix millièmes, ci.....	50
- Lot 1026 - Boutique 26 : Quatre vingt cinq/dix millièmes, ci.....	85
- Lot 1027 - Boutique 25 : Cent quarante deux/dix millièmes, ci.....	142
- Lot 1041 - Boutique 24 : Quatre vingt cinq/dix millièmes, ci.....	85
- Lot 1985 - Boutique 22 : Trois mille sept cent cinquante huit/dix millièmes, ci.....	3758
Ensemble : dix mille/dix millièmes.....	10000

La propriété de l'une des boutiques ci-dessus énumérées emportera obligatoirement propriété de la quote-part indivise du lot n°3987 qui y est indissolublement attachée.

De ce fait, la mutation à quelque titre et sous quelque forme que ce soit de l'un des lots numéros 660 à 680, 682, 959, 960, 979, 980, 995, 996, 1011, 1026, 1027, 1041 et 3985 de l'état descriptif de division constituant les boutiques du Centre Commercial, entraînera obligatoirement et de plein droit, mutation de la quote-part indivise du lot n°3987 affecté à la boutique intéressée.

Cette obligation devra être rapportée dans tous les actes de mutation desdites boutiques.

CHAPITRE III Usage de parties communes

Article dix

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

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

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

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

En cas de déménagement le ou les gardiens doivent être avisés pour autoriser l'usage des ascenseurs prévus à cet effet, pour les équiper de protections.

Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans les bâtiments ne pourront pas utiliser les ascenseurs comme monte charge.

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

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

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

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

Les parties communes à certains copropriétaires sont réservées à l'usage exclusif desdits copropriétaires.

TITRE II

REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE I

Charges communes à l'ensemble des copropriétaires

Article onze :

- Sont communes à tous les copropriétaires :
 - les charges générales ci-après définies,
 - les frais de chauffage central ainsi que l'eau chaude.

Paragraphe I : CHARGES GENERALES .

1°- Définition :

Article douze :

Les charges générales comprennent, savoir :

a) Gros oeuvre de l'infrastructure située dans les parties générales communes à tous les copropriétaires.

Les frais des grosses réparations et de reconstruction de l'infrastructure (c'est-à-dire de l'ensemble des ouvrages situés au-dessus de la dalle), pour autant que cette infrastructure soit située dans les parties communes générales à tous les copropriétaires.

Les frais de grosses réparations, de reconstruction et d'étanchéité de la dalle.

b) Voirie et réseaux divers :

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

- de la voirie intérieure et de ses accessoires, tels que les appareils d'éclairage.

- de toutes canalisations communes telles que celles d'eau, de gaz, d'électricité et de tout à l'égout.

c) Espaces verts,

Les frais d'entretien et de réfection des pelouses, massifs, parterres.

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

d) Nettoyage, éclairage.

Les frais de balayage et de nettoyage de la voirie.

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

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

e) Gardiennage.

Les salaires des gardiens et la fourniture des avantages en nature consentis aux gardiens tels que logements, chauffage, éclairage.

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

- Une quote-part des frais de chauffage et d'eau chaude déterminée comme il sera dit ci-après en raison des prestations en nature fournies aux gardiens.
- Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction de logements des gardiens.

Les trente/millièmes des frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments ou corps de bâtiments, 5 (Pignon), 16 (Beethoven), 26 (Freydau), 18 (Molière) et 1 (Archimède), 22 (Pasteur) où sont situés les logements des gardiens.

f) Les trente/millièmes des frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des locaux de gestion situés dans les bâtiments 1 (Archimède), 12 (Newton) et 15 (Michel-Ange) où se trouvent ces locaux.

g) Les frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires.

- les honoraires du Syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat des copropriétaires.

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

h) Impôts :

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

i) Les frais relatifs à l'assurance de l'ensemble immobilier,

j) Et, d'une manière générale, tous les frais d'entretien et de réparation grosses ou menues s'appliquant aux choses communes générales.

k) Les charges d'eau froide, c'est-à-dire la partie de l'eau froide consommée par les différents occupants de l'ensemble immobilier et utilisée dans les parties générales communes.

2° - Répartition.

Article treize :

Les charges générales seront réparties entre les propriétaires au prorata des quotes-parts de parties communes générales contenues dans les lots.

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

Pour le recouvrement de ces charges, le Syndic devra être muni d'un titre exécutoire, délivré par le tribunal compétent, aux frais du copropriétaire débiteur.

Paragraphe 2 : FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE.

1°) Définition.

Article quatorze :

Les frais de chauffage et d'eau chaude comprennent notamment les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage central et d'eau chaude, tels que le prix du mazout et autres combustibles, le coût de l'eau, celui de l'électricité ainsi que le coût des contrats d'entretien.

Observation faite que les frais de chauffage et d'eau chaude comportent les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction du local où est située la chaufferie.

2°) Ventilation.

Article quinze :

Le prix de revient de la production d'eau chaude sera déterminé par les dépenses effectives. Si ce calcul s'avère impossible, l'eau chaude sera forfaitairement réputée coûter le prix indiqué pour la période correspondante par le journal "La chambre des Propriétaires", sous déduction de quinze pour cent. Au cas où cette publication ne continuerait pas à paraître, l'assemblée générale désignerait une autre publication de référence.

Le prix total de l'eau chaude calculé sur la base forfaitaire ci-dessus établie, sera déduit des dépenses afférentes à la fois à l'eau chaude et au chauffage central et le solde sera considéré comme dépenses de chauffage central.

3°) Répartition de l'eau chaude.

Article seize :

La répartition des charges d'eau se fera au prorata du nombre de pièces de chaque local, calculé de la manière suivante :

Chaque pièce principale comptera pour une unité. Chaque pièce d'eau (cuisine ou salle de bains) comptera pour une unité.

Ainsi un appartement de trois pièces principales (séjour plus deux chambres) comportant deux salles de bains et une cuisine, sera compté pour six unités.

Un appartement de trois pièces principales (séjour plus deux chambres) comportant une salle de bains et une cuisine, sera compté pour cinq unités.

Le Syndic résumera dans un tableau, compte tenu du principe

ci-dessus énoncé, les charges d'eau chaude à la charge de chacun des copropriétaires.

Toutefois, pour les commerces, le comptage se fera par compteur individuel.

4°) Ventilation des dépenses de chauffage central entre les charges générales et celles de chauffage central.

Article dix-sept :

Les dépenses de chauffage central déterminées comme il a été dit à l'article quatorze, ci-dessus, seront ventilées entre les charges générales (en raison des prestations en nature fournies au gardien) et les charges de chauffage central incombant à l'ensemble des copropriétaires.

Cette ventilation aura lieu proportionnellement à la surface de chauffe établie d'une part dans les logements des gardiens et d'autre part dans les autres locaux considérés globalement.

La part de dépenses de chauffage central afférente aux locaux des gardiens et déterminée comme il a été dit ci-dessus, sera incluse dans le compte de charges générales pour être répartie avec l'ensemble de ces charges comme il a été dit à l'article treize, ci-dessus.

La part de dépenses de chauffage central afférente à l'ensemble des autres locaux constituera le montant des charges de chauffage central proprement dites et sera répartie comme il sera dit à l'article dix-huit, ci-après.

5°) Répartition des charges de chauffage central.

Article dix-huit :

Les charges de chauffage et d'eau chaude seront réparties entre les différents copropriétaires au prorata de la surface de chauffe installée dans chaque local.

Toutefois, en ce qui concerne les locaux commerciaux susceptibles d'être dotés d'un compteur de calories, ces charges seront déterminées pour chaque local en multipliant le prix unitaire de la calorie tel qu'il ressortira de la facture de l'exploitant par le nombre de calories consommées enregistrées au compteur.

Sont à ce jour dotés d'un compteur les lots 3985 et 682 (4508 à 4510).

Lorsque le projet d'installation sera définitivement mis au point, le Syndic résumera, dans un tableau les proportions entre les surfaces de chauffe des différents locaux. Si l'installation n'est pas conforme à ce projet ou si elle est modifiée par la suite, le tableau devra être révisé pour tenir compte des changements survenus.

S'il n'y a pas de contestation ou, dans le cas contraire, lorsqu'elles auront été tranchées, le Syndic établira et fera publier au Bureau des hypothèques le nouveau tableau de répartition.

Les charges de chauffage central seront acquittées même par les copropriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés. Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe. Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence quelle que soit la durée au cours d'une campagne de chauffe ou de plusieurs campagnes de chauffe consécutives.

Article dix-huit bis :

Article 18 bis est abrogé.

La chaufferie appartient au syndicat des copropriétaires de Versailles Grand Siècle.

CHAPITRE II

Charges relatives aux différents bâtiments et corps de bâtiments

1er. Définition

Article dix-neuf :

Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction.

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments c'est-à-dire :

1°- Leur infrastructure (c'est-à-dire l'ensemble des ouvrages situés au-dessous de la dalle) pour autant qu'elle soit située dans des parties communes aux copropriétaires de bâtiments, de corps de bâtiments ou de commerces.

2°- Leur superstructure comprend savoir :

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout à l'égout, à ceux d'écolement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, aux portes d'entrée, à la descente et aux couloirs des caves.

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisance et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement bien que ces choses soient "parties privatives".

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcon ou balustrades, et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés bien qu'ils soient alors "parties privatives".

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation et de reconstruction de chaque bâtiment ou corps de bâtiment.

2^{ent}. Répartition.

Article vingt.

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de chacun des bâtiments ou corps de bâtiments seront réparties entre les propriétaires des lots inclus dans le bâtiment considéré, et éventuellement les charges générales (ces dernières y participant au titre de la loge du gardien ou d'un local commun lorsqu'il est situé dans un bâtiment ou corps de bâtiment particulier).

Cette répartition aura lieu proportionnellement aux millièmes de copropriété de chacun des lots de bâtiment considéré.

Observation faite que la quote-part afférente éventuellement aux logements des gardiens ou au local commun dans les charges d'entretien, réparation ou reconstruction d'un bâtiment ou corps de bâtiment sera incluse dans le compte de charges générales pour être répartie avec l'ensemble de ces dernières charges.

Il est ici précisé que toutes les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de la superstructure des différents corps de bâtiments, telles qu'elles sont exposées à l'article dix-neuf ci-dessus ne seront en aucun cas supportées par les propriétaires de lots situés en infrastructure (sous-sols).

Notamment, les propriétaires des lots dans le sous-sol du bâtiment cinq, six, sept et huit constituant des boutiques, c'est-à-dire les lots n° 660 à 680, 682 et 3985 ne participeront pas aux charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de la superstructure des quatre corps de bâtiment 5 (Pluton), 6 (Kepler), 7 (Galilée) et 8 (Le Verrier).

Pour les dépenses intéressant l'infrastructure des bâtiments, tous les lots compris dans ces bâtiments en supporteront les charges y compris les lots de superstructure. Cependant, dans le cas où il s'agirait de dépenses propres aux lots situés en infrastructure et à eux seuls, seuls les propriétaires de ces lots participeraient et cela dans la proportion des millièmes de copropriété de chacun des lots.

Il est expressément précisé à cet égard que la quote-part de copropriété générale attachée, savoir :

Au lot n°3985, s'applique pour deux mille deux cent soixante dix huit/millionièmes au corps de bâtiment n°7 et pour deux mille sept cent trente et un/millionièmes au corps de bâtiment n°8.

Au lot n° 671, s'applique pour six cent quatorze/millionièmes au corps de bâtiment n°6.

Au lot n° 672, s'applique pour mille trois cent soixante sept/millionièmes au corps de bâtiment n°6.

Au lot n°675, s'applique pour huit cent soixante seize/millionièmes au corps de bâtiment n°6.

Au lot n°677, s'applique pour quatre cent seize /millionièmes au corps de bâtiment n°7.

Aux lots n°3988 et 3989 (ancien lot n° 680), s'applique pour six cent soixante et un /millionièmes au corps de bâtiment n°7.

Aux lots n°4508 à 4510 (ancien lot n° 682), s'applique pour mille trois cent vingt quatre/millionièmes au corps de bâtiment n°8.

Charges d'entretien des vestibules et escaliers

1°- Définition.

Article vingt et un :

Les charges d'entretien des vestibules et des escaliers situés dans chaque bâtiment ou corps de bâtiment comprennent notamment :

- Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escalier et de ses palières, éventuellement l'entretien et la réparation des tapis posés dans les escaliers (mais non ceux des portes palières qui sont personnelles aux copropriétaires).
- Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escaliers.
- Les frais de ménage tels que les salaires des femmes de ménage, les charges sociales, l'achat des produits d'entretien.

2°- Répartition.

Article vingt-deux :

Les charges relatives à l'entretien des entrées, vestibules, palières et escaliers, de chaque bâtiment ou corps de bâtiment seront réparties entre les propriétaires des lots situés dans ces bâtiments ou corps de bâtiments dans la proportion des millièmes de copropriété, compte tenu toutefois des coefficients de pondération fixés ci-après :

- locaux situés au rez de chaussée : coefficient zéro, quinze : (0,15) .
- locaux situés au premier étage : coefficient zéro, vingt-cinq : (0,25).
- locaux situés au deuxième étage : coefficient zéro, quarante : (0,40).
- locaux situés au troisième étage : coefficient zéro, cinquante : (0,50).
- locaux situés au quatrième étage : coefficient zéro, soixante : (0,60).
- locaux situés au cinquième étage et au-dessus : coefficient : zéro, soixante-dix (0,70).

Les boutiques du Centre Commercial situées en infrastructure sous certains bâtiments ou corps de bâtiment ne participeront pas à ces charges.

Charges d'entretien des ascenseurs

1°- Définition.

Article vingt-deux bis :

Les charges d'entretien des ascenseurs situés dans chaque bâtiment ou corps de bâtiment comprennent notamment :

L'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de ses agrès et accessoires.

Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur et le coût de location des compteurs.

2° Répartition.

Article vingt-deux ter :

Les charges relatives à l'entretien ainsi qu'au fonctionnement des ascenseurs de chaque bâtiment ou corps de bâtiment seront réparties entre les propriétaires des lots desservis par ces ascenseurs, que ces lots soient situés en superstructure ou en infrastructure dans les garages, dans la proportion des millièmes de copropriété, compte tenu toutefois des coefficients de pondération ci-après :

- locaux situés au troisième sous-sol et au-delà : coefficient zéro, cinquante (0,50).
- locaux situés au deuxième sous-sol : coefficient zéro, quarante (0,40).
- locaux situés au premier sous-sol : coefficient zéro, vingt-cinq (0,25).
- locaux situés au rez-de-chaussée : coefficient zéro (0).
- locaux situés au premier étage : coefficient zéro, vingt-cinq (0,25).
- locaux situés au deuxième étage : coefficient zéro, quarante (0,40).
- locaux situés au troisième étage : coefficient zéro, cinquante (0,50).
- locaux situés au quatrième étage : coefficient zéro, soixante (0,60).
- locaux situés au cinquième étage et au-delà : coefficient zéro, soixante-dix (0,70).

Les boutiques du Centre Commercial situées en infrastructure sous certains bâtiments ou corps de bâtiments ne participeront pas à ces charges.

CHAPITRE III

Charges d'entretien et réparation des garages

1° Définition.

Article vingt-trois :

Les charges d'entretien et de réparation des garages un, deux, trois et quatre comprennent notamment les frais de balayage et de nettoyage, les frais d'éclairage et, plus généralement les frais d'entretien de ces garages.

Les frais d'éclairage et d'entretien des rampes d'accès.

Éventuellement, les frais de gardiennage.

Les frais de réparation et de remise en état du revêtement, s'il y a lieu, des soubassements.

Les frais d'entretien, de nettoyage, d'éclairage et ascenseurs situés dans ces garages.

Les frais d'entretien et, éventuellement, de remplacement du système de ventilation et des gaines et autres locaux particuliers et garages.

2° Répartition.

Article vingt quatre :

Les charges d'entretien et de réparation des garages un, deux, trois et quatre seront réparties entre les propriétaires des lots situés dans ces garages, dans la proportion des millièmes de copropriété possédés par chacun d'eux.

La part de ces charges incombant au lot n°3987 (quatre-vingt-huit garages) sera supportée par tous les copropriétaires des boutiques constituant le Centre Commercial dans la proportion de la quote-part indivise du lot n°3987 attachée à chacune des boutiques, quote-part qui a été précisée à l'article neuf, paragraphe 17°, ci-dessus.

CHAPITRE IV

Reprises des vestiges

Article vingt-quatre bis :

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

CHAPITRE V

Charges d'entretien et de réparation incombant aux seuls commerces

Article vingt-quatre ter :

Les charges d'entretien ou de réparation incombant aux seuls commerces comprennent :

- les frais de balayage et de nettoyage de l'allée commerciale et de son accès ainsi que les frais d'éclairage de cette allée et plus généralement tous les frais d'entretien ainsi qu'éventuellement les frais de gardiennage.
- les frais de réparation et de remise en état, s'il y a lieu, de l'allée commerciale, des accès camions, plaques tournantes et quais de déchargement.
- les frais d'entretien, de nettoyage, d'éclairage des escalators, ascenseur public, monte-charges et installations sanitaires propres aux commerces ; les frais de réparations et de remplacement éventuels desdits appareils, de leurs agrès et accessoires et plus généralement de toutes les installations particulières aux commerces.
- les frais de consommation d'électricité occasionnés par les appareils et l'éclairage et le coût de location des compteurs.

Article vingt-quatre quater :

Toutes ces charges d'entretien et de réparation seront réparties entre les propriétaires de locaux commerciaux dans la proportion des millièmes de copropriété possédés par chacun d'eux.

Toutefois, les copropriétaires de lots ne bénéficiant pas de certains appareils ou installations ne participeront pas aux charges s'appliquant à ces appareils ou installations.

Article vingt-quatre quinquiés :

Chacun des commerçants devra faire son affaire personnelle de l'enlèvement des emballages qui ne devront en aucun cas être entreposés dans les parties communes, soit particulières aux commerces, soit de l'ensemble immobilier.

TITRE III

Mutations de propriété et de jouissance Constitution de droits réels sur les parties privatives

CHAPITRE I

Opposabilité du Règlement de copropriété aux tiers

Article vingt cinq :

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

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

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

CHAPITRE II

Mutations de propriété

Article vingt six.

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

Section I -

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

Article vingt sept : Documents publiés

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

Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article vingt huit : Documents non encore publiés

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

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

Article vingt-neuf :

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

- Section 2 -

Les mutations de propriété et les charges

§1- Obligations aux charges

Article trente :

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, au paiement de toutes sommes mises en recouvrement postérieurement à la notification faite au Syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds antérieurs à cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification notamment les provisions trimestrielles venues à échéance.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre de provisions.

Le trop ou le moins-perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes sera porté au crédit ou au débit de celui qui sera copropriétaire lors de cette approbation.

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

§2- Information des parties

Article trente-et-un :

En vue de l'information des parties, le Syndic adresse, avant l'établissement de l'un des actes visés à l'article 4-3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 (acte authentique constatant la réalisation d'une vente), 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 :

- a) 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.
- b) 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.
- c) les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré.

Et dans une annexe à la 3ème partie, 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.

§1- Mutations à titre onéreux

Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds.

Article trente-deux :

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 Syndic, avis de la mutation doit être donné au Syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence du notaire dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

Article trente-trois :

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Article trente-quatre :

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

Article trente-cinq :

L'opposition formée par le Syndic, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2374, paragraphe 1, nouveau du Code civil.

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

Lorsque le Syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement d'un prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien copropriétaire.

- Section 3 -

Notification des mutations - Election de domicile

Article trente-six :

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article soixante-dix du présent règlement.

Article trente-sept : Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au Syndic intéressé, son domicile, réel ou élu, ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie.

Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 64 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 sont valablement faites au dernier domicile notifié au Syndic.

**- Section 4 -
Modifications des lots**

Article trente-huit :

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier, en conséquence, la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé. Cette division ne devra pas avoir pour effet d'augmenter le nombre d'appartements existant actuellement.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires, en tant qu'elle porte sur les charges communes à tous les copropriétaires ou à plusieurs d'entre eux. Ces assemblées statuent à la majorité prévue à l'article suivante-dix-huit du présent règlement de copropriété.

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

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

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

- a) au Syndic du syndicat des copropriétaires ;
 - b) au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.
- Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE III

Locations

Article trente-neuf :

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

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le Syndic, de la location par lui consentie.

Article quarante :

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires dans le cas où ce fait ou cette faute aurait entraîné des dommages immobiliers dans l'immeuble où est situé le lot occupé par le locataire ou le sous-locataire.

Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Article quarante-et-un :

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

CHAPITRE IV

Constitution de droits réels

Article quarante-deux : Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Par application de l'article 4 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié, si ces documents ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

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

TITRE IV

Administration des parties communes

Par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence Versailles Grand Siècle du 2 décembre 1981, les syndicats secondaires I et II ont été supprimés.

Article quarante-trois :

L'administration de l'ensemble immobilier est assurée par un syndicat.

Article quarante-quatre :

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

Le syndicat a, en outre, pour objet de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété ainsi que de maintenir l'harmonie générale des bâtiments composant l'ensemble immobilier.

Article quarante-cinq :

Il pourra être créé ultérieurement d'autres syndicats secondaires si besoin est.

Article quarante-six :

Les dispositions du présent titre ainsi que celles du TITRE V (décisions extraordinaires) s'appliquent au syndicat principal, devenu le syndicat.

CHAPITRE I

Syndicat

Article quarante-sept :

Le syndicat est doté de la personnalité civile.

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

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

Article quarante-huit :

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires le composant. Elles sont exécutées par le Syndic, comme il sera expliqué au chapitre I du TITRE V.

Article quarante-neuf :

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

Article cinquante :

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

Article cinquante-et-un :

Le siège du syndicat est à Versailles, dans les locaux de gestion de l'ensemble immobilier : "Résidence Versailles Grand Siècle".

CHAPITRE II

Assemblées générales de copropriétaires

- Section I -

Epoque des réunions

Article cinquante-deux :

Les copropriétaires composant le syndicat se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle ce syndicat aura pris naissance.

Article cinquante-trois :

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

Article cinquante-quatre :

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

Article cinquante-cinq :

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

- Section 2 -

Convocations§1 - Personnes habilitées à convoquer l'assembléeArticle cinquante-six :

Le Syndic convoque l'assemblée générale.

Article cinquante-sept :

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

Article cinquante-huit :

Un ou plusieurs copropriétaires, représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au Syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au Syndic.

Si la mise en demeure au Syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire adresse une nouvelle demande au Président du Conseil syndical.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

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

§2 - Contenu des convocations ; documents annexesArticle cinquante-neuf :

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

Article soixante :

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour, c'est-à-dire en pratique lors de l'envoi de la convocation :

1) 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 2° ci-dessus devra être conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et de ses annexes ;

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

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

5°) Le projet de convention (ou la convention) mentionné à l'article 39 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 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 les cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 136 a, 38 alinéa 2, 138 b, 134, 45-III, 147 du présent règlement et de l'article 30 alinéa 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 visé à l'article 145 du présent règlement ;

7°) Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 alinéa 2 et 3, 14-2 alinéa 2, 18 alinéa 1, 24 alinéa 2 et 3, 25, 26 alinéa 2 (s'il s'agit des dispositifs de fermeture), 30 alinéa 1er, 2 et 3 ; 33, 37 alinéa 3 et 4 et 39 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;

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

9°) Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le Président du Tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

II) Pour l'information des copropriétaires :

1°) Les annexes au budget prévisionnel ;

2°) L'état détaillé de 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 n°65-557 du 10 juillet 1965.

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

§3- Demande d'inscription à l'ordre du jour :

Article soixante-et-un :

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. 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 générale compte tenu de la date de réception de la demande par le Syndic, elles le seront à l'assemblée générale suivante.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui convoque l'assemblée générale la ou les documents prévus à l'article précédent (article soixante du présent règlement) qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

- 61 -

§4- Délai de convocation - Formes

Article soixante-deux :

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours francs avant la date de la réunion. La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été demandée.

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article cent-trente-trois du présent règlement.

§5- Personnes à convoquer

Article soixante-trois :

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

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article soixante-dix du présent règlement.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun reçoit la notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au Syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le Syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

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

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

§6- Fixation des lieu, date et heure de la réunion

Article soixante-quatre :

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

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

§7- Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Article soixante-cinq :

Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, si le projet de résolution n'obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure statuant à la majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 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 à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

Quand 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 un délai maximal de trois mois doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi.

Dans ce cas :

1°) Le délai de convocation est de vingt et un jours francs et les notifications prévues à l'article soixante n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée précédente.

2°) Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision a été adoptée.

- Section 3 -

Tenue des assemblées générales

Article soixante-six :

L'assemblée générale se réunit à Versailles ou dans une commune limitrophe, au lieu fixé par la convocation.

Article soixante-sept :

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

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

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

Article soixante-huit :

Il est formé un bureau composé d'un président, d'un ou plusieurs scrutateurs et d'un secrétaire, désigné par vote de l'assemblée générale.

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

Article soixante-neuf :

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles soixante-quatre, soixante-cinq et soixante-dix-sept du présent règlement.

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

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

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

Article soixante-dix :

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, muni d'un pouvoir dûment complété.

Toutefois le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'exécède pas 5% des voix du syndicat.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, celui des indivisaires qui aura déclaré être le destinataire des documents relatifs à la copropriété, ou le nu-propriétaire en cas d'usufruit, ou enfin celui qui sera désigné par le président du Tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du Syndic.

Article soixante-et-onze : (Abrogé).

Article soixante-douze :

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles soixante et soixante-et-un du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions. Chaque question fait l'objet d'un vote distinct.

Il peut, en outre, être examiné, sans pouvoir faire l'objet d'un vote, toute question non inscrite à l'ordre du jour.

Tout vote intervenant sur des questions ne figurant pas à l'ordre du jour entraîne la nullité de la décision prise.

Article soixante-treize :

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

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

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

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

Il peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

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

- Section 4 -
Voix- Majorité

Article soixante-quatorze :

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

Article soixante-quinze :

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

Article soixante-seize :

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

Article soixante-dix-sept :

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

Il est procédé pour ces assemblées générales de copropriétaires de parties communes particulières de la même manière que pour les assemblées générales de copropriétaires (art. 20 du décret du 17 mars 1967), notamment quant aux règles de convocation, tenue des assemblées et majorités.

Article soixante-dix-huit : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés dite : Majorité relative.

Selon l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 :

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

Il en est ainsi de tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun et plus généralement de toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée, et visées aux articles suivants :

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

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

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

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

Article soixante-dix-neuf. Majorité des voix de tous les copropriétaires dite majorité absolue.

Selon l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, "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" énuméré dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au Syndic ou à toute autre personne; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminés sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du Syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation ;

"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," ainsi que le renouvellement de leurs fonctions .

"d) Les conditions auxquelles sont réalisées les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les 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 des dispositions législatives ou réglementaires ;

f) La modification de la répartition des charges visées" aux articles quatorze et suivants du présent règlement, "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 à l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, de 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 d'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" (c'est-à-dire des normes de décence fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002) ;

i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

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

l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques ;

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaire ;

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

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

Majorité relative sur seconde délibération.

Selon l'article 25-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, "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 (de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965), en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers de 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."

Double majorité qualifiée.

Selon l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, "sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article" soixante-dix-neuf ci-dessus ;

b) La modification du présent 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 de la loi.

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."

Unanimité: Article 26 de la loi : avant-dernier alinéa.

"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".

Article 26 dernier alinéa. Travaux d'amélioration non approuvés au 1er alinéa du présent article.

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

Article quatre-vingt.

Les dispositions de l'article 25a de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs. Une telle délégation peut être donnée au Syndic, au Conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut, toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum. Elle ne peut en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du Syndic.

Article quatre-vingt-un :

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

Elles sont notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée, certifié par le Syndic, et qui leur est adressé sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa deux, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

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

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

Article quatre-vingt-un bis :

Il est procédé pour les assemblées spéciales des propriétaires des lots intéressés, prévues par les articles 27, 28, 35 alinéa 2 et 38 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, de la même manière que pour les assemblées générales des copropriétaires (article 20 du décret n°67-223 du 17 mars 1967).

CHAPITRE III

Conseils Syndicaux

- Section 1 :

Composition

Article quatre-vingt-deux :

Le syndicat est doté d'un Conseil syndical, en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, dans l'intérêt de tous les copropriétaires.

Article quatre-vingt-trois :

Le Conseil syndical est composé de neuf membres lesquels sont désignés par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale peut modifier le nombre de conseillers Syndicaux, si elle le juge à propos.

Article quatre-vingt-quatre : (Abrogé).

Article quatre-vingt-cinq :

Les membres du Conseil syndical sont élus parmi les copropriétaires appartenant au syndicat, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux peuvent être membres du Conseil syndical.

Le Syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme ne peuvent être membres du Conseil syndical.

Article quatre-vingt-six :

L'assemblée générale désigne et révoque les membres du Conseil syndical dont elle s'est dotée.

Les décisions sont prises à la majorité de l'article soixante-dix-neuf du présent règlement (Majorité de l'article 25 c de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965).

Article quatre-vingt-sept :

Les membres du Conseil syndical sont élus pour trois ans. Ils sont rééligibles.

Article quatre-vingt-huit :

L'assemblée générale peut pourvoir les membres titulaires d'un ou plusieurs suppléants. Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Article quatre-vingt-neuf :

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

Article quatre-vingt-dix :

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au Conseil syndical, au fur et 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.

Article quatre-vingt-onze :

Pour l'application des deux articles précédents, pourra être considéré comme une cessation définitive des fonctions d'un membre du Conseil syndical, le fait de ne pas assister ou de n'être pas valablement représenté à trois réunions consécutives du Conseil syndical. Cette cessation définitive des fonctions sera constatée par le Président du Conseil syndical.

Article quatre-vingt-douze :

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

- Section 2 -

Organisations

Article quatre-vingt-treize :

Le Conseil syndical statuant à la majorité, élit son président parmi ses membres. Le Conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Article quatre-vingt-quatorze :

Les fonctions du président et des membres du Conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

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

Les honoraires des techniciens dont le Conseil syndical se fait assister, ainsi que les frais de fonctionnement de ce Conseil sont payés par le Syndic, sur indication du Président du Conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet par l'assemblée générale statuant aux conditions prévues à l'article soixante-dix-huit du présent règlement de copropriété (c'est-à-dire en article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965).

Attributions

Article quatre-vingt-quinze :

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

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au Conseil syndical ni qu'il leur soit justifié d'un avis.

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

Article quatre-vingt-seize :

Le Conseil syndical contrôle la gestion du Syndic notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, dans l'intérêt de tous les copropriétaires.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondance, registres, se rapportant à la gestion du Syndic et d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le Conseil syndical.

Article quatre-vingt-dix-sept :

Le Conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article soixante-dix-neuf du présent règlement, c'est-à-dire celles de l'article 24 de la loi numéro 63-557 du 10 juillet 1965).

Le Président du Conseil syndical et ses membres devront souscrire une assurance responsabilité civile pour prévenir les risques liés à l'exercice de leurs fonctions ou vérifier que la police de l'immeuble couvre bien la responsabilité de chacun des membres du Conseil syndical.

Article quatre-vingt-dix-huit :

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

- Section 4 -

Délibérations

Article quatre-vingt-dix-neuf :

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

Article cent :

Le procès-verbal des délibérations du Conseil syndical mentionne la majorité à laquelle ont été prises les décisions.

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

Article cent-uni :

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

Article cent-deux :

Le Président du Conseil syndical doit délivrer à tout copropriétaire, membre du syndicat, et au Syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le Conseil syndical.

CHAPITRE IV

Syndic

- Section 1 -

Nomination - Révocation - Rémunération

Article cent-trois :

Les fonctions du Syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale. L'article 29 nouveau du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, issu du décret n°2004-479 du 27 mai 2004 consacre le caractère obligatoire du contrat du Syndic. Ce contrat qualifié de "mandat" doit déterminer sa durée, sa prise d'effet, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du Syndic.

Article cent-quatre :

Le Syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article soixante-dix-neuf du présent règlement, c'est-à-dire à la majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 alinéa 2 modifié par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004.

La nomination du Syndic et l'approbation de son contrat relèvent désormais de la même majorité.

L'assemblée doit donc, par une seule et même décision, nommer le Syndic et approuver son contrat.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet ne nomme pas de Syndic, le Syndic est désigné par le président du Tribunal de grande instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

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

Article cent-cinq :

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

A défaut, cette durée est fixée par le président du Tribunal de grande instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Toutefois, pendant le délai prévu aux articles 1792 et 2270 du Code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le Syndic, son conjoint, leurs commerçants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au 1^{er} degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, ou par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Article cent-six :

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

Article cent-sept :

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

Article cent-huit :

En cas d'empêchement du Syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourra être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Article cent-neuf :

Le contrat de mandat du Syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du Syndic.

Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

La décision qui désigne le Syndic et approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (article 29 nouveau, issu du décret n°2004-479 du 27 mai 2004).

Article cent-dix : (Abrogé)

- Section 2 -

Attributions

Article cent-onze : Règles générales

Le Syndic est chargé, dans la limite de l'objet du syndicat qu'il représente :

- a) d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- b) d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ;
- c) de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.
- d) pour l'exécution de réparations et de travaux dépassant le cadre du budget prévisionnel, de leur nature ou de leur coût, le Syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale si les contrats et marchés à intervenir excèdent le seuil financier prévu dans le contrat du Syndic.
- e) le Syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité.
- f) il contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il est prévu à l'article cent-vingt-sept du présent règlement.

g) le Syndic est chargé d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément au contenu défini par le décret n°2001-477 du 30 mai 2001, qui doit permettre aux copropriétaires et aux acquéreurs éventuels d'être exactement et complètement informés de l'état d'entretien de l'immeuble et du diagnostic technique.

D'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret n°67-223 du 17 mars 1967 de cette loi.

L'ensemble de ses attributions ainsi que ses honoraires sont définis dans le contrat de Syndic que l'assemblée générale doit approuver à la majorité prévue à l'article cent-neuf ci-dessus.

Article cent-douze : Travaux urgents

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

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

Article cent-treize : Personnel

Le Syndic engage et licencie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail, suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

Article cent-quatorze : Liste des copropriétaires

Le Syndic établit et tient à jour une liste des copropriétaires membres du syndicat, avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 36 du présent règlement de copropriété. Il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile, réel ou élu.

Le Syndic remet, le premier janvier de chaque année, au Président du Conseil syndical, un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le Syndic fait connaître immédiatement au Président du Conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article cent-quinze : Archives

Le Syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces correspondantes, plans, registres, documents 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.

Conformément au décret n°2004-479 du 27 mai 2004, il est appelé à détenir également les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble, et le cas échéant le diagnostic technique.

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

En cas de changement de Syndic, l'ancien Syndic transmettra les archives du syndicat au nouveau Syndic conformément à l'article 18-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Cette transmission des documents et archives du syndicat sera accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces (qui constituera la preuve de leur remise, ainsi que le prévoit le nouvel article 33-1, ajouté au décret n°67-223 du 17 mars 1967, par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004).

Copie de ce bordereau doit être remise au Président du Conseil syndical.

Article cent-seize : Comptabilité

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

Il tient les comptes et les différents registres du syndicat.

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.

Il présente annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du Syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

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

Article cent-dix-sept : Provisions

Le Syndic peut exiger le versement des provisions prévues à l'article cent-vingt-deux ci-après, dans les conditions arrêtées audit article.

Article cent-dix-huit : Dépôt de fonds

Le Syndic aura à ouvrir un compte en banque ou un compte postal au nom du syndicat; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer ou acquiescer les chèques, effectuer toutes opérations postales.

L'assemblée générale déterminera, à la majorité de l'article 25 de la loi dans le contrat du Syndic, les modalités d'emploi des fonds du syndicat et des intérêts produits.

Dans le cas où le Syndic n'est pas soumis aux dispositions du décret n°65-226 du 25 mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai, à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le Syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

L'assemblée générale peut décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé et ce, en délibérant à la majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, ou le cas échéant à celle de l'article 25-1 de cette même loi lorsque l'immeuble est administré par un Syndic soumis aux dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un Syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. L'article 18 alinéa 7 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée.

Article cent-dix-neuf : Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale

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

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

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. (article 39 du décret du 17 mars 1967, modifié par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004).

Article cent-vingt : Actions en justice

Le Syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, devant la juridiction du lieu de situation de l'immeuble, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le Syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf quand il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

A l'occasion de tout litige dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lequel ce dernier est partie, le Syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

- Section 3 -

Exercice par le Syndic de ses attributions

Article cent-vingt-et-un :

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

L'assemblée générale, statuant à la majorité prévue par l'article soixante-dix-neuf du présent règlement, peut autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée, dans les limites précisées à l'article soixante-dix-neuf du présent règlement.

CHAPITRE V

Paiement des charges - Provisions - Recouvrement des créances du syndicat

Article cent-vingt-deux :

L'article 45-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, créé par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004, distingue :

Les provisions sur charges : Il s'agit des sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;

Les avances : Ce sont les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de l'un d'entre eux. Ces avances sont remboursables ;

Les charges : Il s'agit de dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part, et qui résultent de l'approbation des comptes.

Fonds pouvant être réclamés par le Syndic :

Le nouvel article 35 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, créé par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004, dresse la liste des sommes dont le Syndic peut exiger le versement, sans avoir besoin d'une autorisation particulière.

Il s'agit :

- 1) de l'avance de trésorerie permanente constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, dont le texte précise qu'elle ne peut excéder le sixième du montant du budget prévisionnel ;
- 2) des provisions du budget prévisionnel prévues à l'article 14-1 alinéas 2 et 3 par l'assemblée générale, exigibles le 1er jour de chaque trimestre ;
- 3) des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 alinéas 2 et 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et énoncées à l'article 44 nouveau, issu du décret n°2004-479 du 27 mai 2004 : c'est-à-dire les dépenses pour les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, les travaux portant sur les éléments d'équipement, autres que ceux de maintenance; les travaux d'amélioration; les études techniques et d'une manière générale, tous travaux qui ne concourent pas à la maintenance des parties communes.
- 4) des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5) des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18, alinéa 6, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Il s'agit de provisions que l'assemblée a décidé de constituer en vue de faire face aux futurs travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs.

Avertissements préalables :

L'article 35-2 issu du décret n°2004-479 du 27 mai 2004, oblige le Syndic à adresser à chaque copropriétaire par lettre simple, préalablement à leur date d'exigibilité, un avis indiquant le montant de la provision exigible au titre du budget prévisionnel.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, un avis identique doit être adressé préalablement à la date d'exigibilité de la provision déterminée par l'assemblée. Cet avis doit indiquer le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Avance de trésorerie permanente :

L'article 35-1° issu du décret n°2004-479 du 27 mai 2004 précise que l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel (c'est-à-dire deux mois de dépenses annuelles).

Placement des fonds du syndicat :

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

Article cent-vingt-trois : Intérêts de retard

Les sommes dues au titre de l'article 35 issu du décret n°2004-479 du 27 mai 2004 portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.

Article cent-vingt-quatre : Recouvrement des fonds

Les dispositions de la loi du 9 juillet 1991 sont applicables au recouvrement des créances. Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature d'un syndicat à l'encontre d'un copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Toutefois, le Tribunal peut dispenser le copropriétaire gagnant son procès, du paiement des frais de procédure, lesquels constituent alors des charges communes.

Article cent-vingt-cinq : Sûretés

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

Article cent-vingt-six : Indivisibilité - Solidarité

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

Dans le cas où plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat. En conséquence celui-ci pourra exiger de n'importe lequel des copropriétaires indivis l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots indivis.

De même, les nus-proprétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat.

En conséquence, le syndicat pourra exiger, de n'importe laquelle des personnes ci-dessus visées, l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE VI

Assurances

Article cent-vingt-sept :

Le syndicat des copropriétaires sera assuré contre :

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

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

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

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

Article cent-vingt-huit :

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberaient le paiement des primes. Ils décideront, notamment, du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

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

Article cent-vingt-neuf :

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

Article cent-trente :

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

Article cent-trente-et-un :

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives, allouées en vertu de la police générale d'assurance seront encaissées par le Syndic, à charge pour ce dernier d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions définies par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale réunie dans ce cas.

Article cent-trente-deux :

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

CHAPITRE VII

Dispositions communes

Article cent-trente-trois :

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

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

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

Modification du règlement de copropriété

Article cent-trente-quatre :

Les dispositions du présent règlement de copropriété relatives à l'administration, l'usage et la jouissance des parties communes peuvent être modifiées par l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat.

Article cent-trente-cinq :

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

Par exception à l'alinéa précédent et conformément à l'article 49 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (créé par la loi n°2000-1028 du 13 décembre 2000), l'assemblée décide, à la majorité prévue à l'article 24, des 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. Observation ici faite que le délai impartit expire le 13 décembre 2008.

Article cent-trente-six :

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

Article cent-trente-sept :

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

Article cent-trente-huit :

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

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

En conséquence :

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

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

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

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir : par une assemblée générale, réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965).

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, 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 de cette même loi 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 maximum de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

CHAPITRE II

Actes d'acquisition et de disposition

- Section 1 -

Actes d'acquisition

Article trente-neuf :

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

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

Article cent-quarante :

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

- Section 2 -

Actes de disposition

Article cent-quarante-et-un :

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

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

Article cent-quarante-deux :

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décision dans ces conditions, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires s'est pas décidée à la majorité prévue à l'article 23 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 de cette même loi en procédant immédiatement à un second vote.

Article cent-quarante-trois :

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Article cent-quarante-quatre :

L'assemblée générale ne pourra sauf à l'unanimité de tous les copropriétaires (article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Chapitre III

Amélioration- Addition - Surélévation

Article cent-quarante-cinq :

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

"Article 30 : L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'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 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

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

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

Article 31 : Abrogé.

"Article 32 : Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée au paiement des travaux à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés."

"Article 33 : La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

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

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

"Article 34 : La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de ladite loi saisi le Tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à destination de l'immeuble."

"Article 35 : La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

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

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

"Article 36 : Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 (de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) 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."

"Article 37 : Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 (de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) 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.

- 61 -

Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25 (de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

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

CHAPITRE IV

Reconstruction

Article cent-quarante-six.

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, relatif aux travaux d'amélioration, à l'addition de locaux privatifs et à l'exercice du droit de surélévation sont applicables.

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ci-dessus, 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.

CHAPITRE V

Modifications des structures juridiques

Article cent-quarante-sept : Constitution de copropriétés distinctes

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dont les lots composeront l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée. La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

TITRE VI

Dispositions finales

Article cent-quarante-huit : Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au Premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, conformément à la loi n°65-557 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 cent-quarante-neuf : Mention

Il sera fait mention du présent règlement de copropriété ainsi que de ses modificatifs, dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux composant l'ensemble immobilier.

Article cent-cinquante : Domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au Syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de Versailles.

Fait à Versailles

Le 16 avril 2008



FONCIA FRANCO-SUISSE
 8, Promenade Mona Lisa
 78000 VERSAILLES
 Tél 01 30 87 00 60
 Fax 01 30 53 02 07
 S 722 022 068 | RC PARIS

DROITS D'ENREGISTREMENT
SUR ETAT : 225,00 €

102353 04
DI/JPV/NM

L'AN DEUX MILLE NEUF,
LE SIX AVRIL

A RUEIL MALMAISON (Hauts de Seine), 96 avenue Albert 1^{er}, au siège
de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Daniel IMBAULT, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à RUEIL
MALMAISON (Hauts de Seine), 96 avenue Albert 1^{er},

A reçu le présent ACTE COMPLEMENTAIRE au DEPOT DE PIECES
dressé par le Notaire soussigné le 17 mars 2009.

REQUERANT

Monsieur Jean-Paul VOVOR,
Clerc de Notaire domicilié à RUEIL-MALMAISON (Hauts-de-Seine) 96,
avenue Albert 1^{er},
Agissant au nom du syndicat des copropriétaires dénommé « SYNDICAT
DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE VERSAILLES GRAND SIECLE »,
Dont le siège est à VERSAILLES (Yvelines), rue de l'Ecole des Postes, rue
Saint Symphorien, rue Abel Lauvray,

En vertu des pouvoirs insérés dans l'acte de dépôt de pièces en date du 17
mars 2009, susvisé, auquel comparaisait ledit syndicat des copropriétaires
représenté par :

La société dénommée « FONCIA FRANCO SUISSE », Société par
Actions Simplifiée, dont le siège est à PARIS (9^{ème} arrondissement), 70, rue
Saint Lazare, au capital de 50.000,00 Euros, identifiée au répertoire SIREN
sous le numéro 582.098.026, et immatriculée au registre du commerce et des
sociétés de PARIS,

Elle-même représentée par Monsieur Patrice BOURGIER, agissant en
qualité de Président de la société FONCIA FRANCO SUISSE, domiciliée à
PARIS (9^{ème}), 70, rue Saint Lazare, fonction à laquelle il a été nommé suivant
décision des associés en date du 29 juin 2000,

Monsieur Patrice BOURGIER, lui-même représenté par Monsieur
Thierry VARRON, directeur de gestion,

En vertu d'une procuration sous seing privé en date à PARIS, du 5
décembre 2008, dont l'original est demeuré annexé audit acte,

Ladite société « FONCIA FRANCO SUISSE » nommée aux fonctions de syndic de l'ensemble immobilier dont s'agit suivant résolution de l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 16 avril 2008, devenue définitive.

Figurant ci-après sous la dénomination : "le REQUERANT"

Préalablement à l'ACTE COMPLEMENTAIRE objet des présentes, le REQUERANT expose ce qui suit :

EXPOSE

Suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le 17 mars 2009, il a été procédé au dépôt au rang des minutes dudit notaire, pour qu'il en soit délivré tous extraits et copies authentiques quand et à qui il appartiendra, des pièces ci-après, concernant :

L'ADAPTATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE DE LA RESIDENCE VERSAILLES GRAND SIECLE, rue de l'Ecole des Postes, rue Saint Symphorien, rue Abel Lauvray, à VERSAILLES (Yvelines) AUX MODIFICATIONS LEGISLATIVES EN VIGUEUR,

Savoir :

- 1°) - Convocation à l'Assemblée Générale,
- 2°) - Procès verbal de l'Assemblée Générale,
- 3°) - Le modificatif du règlement de copropriété suivant acte sous seings privés en date à VERSAILLES du 16 avril 2008.

CECI EXPOSE, il est passé à l'ACTE COMPLEMENTAIRE objet des présentes.

ACTE COMPLEMENTAIRE

Le REQUERANT déclare que l'acte de dépôt susvisé porte sur un ensemble immobilier dénommé RESIDENCE VERSAILLES GRAND SIECLE, sis à VERSAILLES (Yvelines), rue de l'Ecole des Postes, rue Saint Symphorien, rue Abel Lauvray,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	110	« rue de l'Ecole des Postes »	08ha 00a 00ca
AZ	244	« 2, rue de l'Ecole des Postes »	00ha 00a 22ca
AZ	321	« 18, rue Abel Lauvray »	00ha 01a 87ca

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître TESSIER, Notaire à VERSAILLES, le 25 mars 1968 dont une copie a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 9 mai 1968, volume 5771, numéro 1.

Ledit état descriptif de division-règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître TESSIER, Notaire à VERSAILLES, le 29 juin 1968, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 6 septembre 1968, volume 5890, numéro 13

- aux termes d'un acte reçu par Maître TESSIER, Notaire à VERSAILLES, le 21 novembre 1968, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 23 décembre 1968, volume 6025, numéro 6.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MACRON, Notaire à VERSAILLES, le 24 septembre 1970, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 13 novembre 1970, volume 6591, numéro 11.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MACRON, Notaire à VERSAILLES, le 26 juin 1973, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 26 juillet 1973, volume 718, numéro 10.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MACRON, Notaire à VERSAILLES, le 12 janvier 1981, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 17 février 1981, volume 3183, numéro 13. ✓

- aux termes d'un acte reçu par Maître MAGNAN, Notaire à PARIS, le 20 juin 1983, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 22 septembre 1983, volume 4116, numéro 11. ✓

- aux termes d'un acte reçu par Maître ROBIDAIRE, Notaire à VERSAILLES, le 12 octobre 1988, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 12 décembre 1988, volume 88P, numéros 7605 et 7606. ✓

- aux termes d'un acte reçu par Maître FONTANA, Notaire à PARIS, le 6 décembre 1991, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 21 septembre 1992, volume 92P, numéros 4355 et 4356. ✓

- aux termes d'un acte reçu par Maître FONTANA, Notaire à PARIS, le 31 juillet 2002, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 25 septembre 2002, volume 2002P, numéro 5946. ✓

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

REQUISITION DE PUBLIER

Le REQUERANT requiert expressément la publication des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

En outre, il en sera fait une copie destinée au service du cadastre.

POUVOIRS

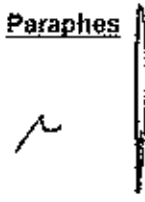
Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

DONT ACTE sur trois pages.

Comprenant

- renvoi approuvé : *30ans*
- barre tirée dans des blancs : *2ans*
- blanc bâtonné : *2ans*
- ligne entière rayée : *2ans*
- chiffre rayé nul : *2ans*
- mot nul : *2ans*

Paraphes



Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Le notaire soussigné certifie que la présente copie hypothécaire établie sur SOIXANTE NEUF (69) pages est exactement collationnée et se trouve conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication et approuve sans renvoi ni mot nul.

Il certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête des présentes, à la suite de leur dénomination lui a été régulièrement justifiée, le «SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE VERSAILLES GRAND SIECLE» non immatriculé au RCS et non identifié au SIREN.

RUEIL MALMAISON, le 07 avril 2009

REPRODUCTION CERTIFIÉE
RÉALISÉE SUR COPIEUR
AGRÉÉ PAR ARRÊTÉ
MINISTÉRIEL

