

Règlement de Copropriété

DOMAINE DE LA PETITE ESPERE



Règlement de Copropriété

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ENSEMBLE IMMOBILIER LOT N° 8 DU LOTISSEMENT "LE DOMAINE VE LA PETITE ESPERE"

Le présent règlement de copropriété a été établi par

1°) - Monsieur André TERREN, agissant en sa qualité de Président Directeur Général de la Société dénommée :

"COMPAGNIE GENERALE D'ASSURANCES contre les Accidents, l'Incendie et les Risques Divers au capital de 20.800.000 de F., dont le siège social est à PARIS (9°) 23 rue Drouot, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 55-B-9143.

2°) - Monsieur Bernard SIMON-BARBOUX, Représentant la Société dénommée :

"LE PATRIMOINE - Compagnie Anonyme d'Assurances contre les Accidents, l'Incendie et les Risques Divers", au capital de 18.000.000 de F., dont le siège social est à PARIS (9°) 23 rue Drouot, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 55-B-9131,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration dans sa séance du 14 décembre 1972.

3°) - Monsieur François Henry MAURY, agissant en sa qualité de Président Directeur Général de la Société dénommée :

"LA CONFIANCE - INDUSTRIELLE DU NORD - Compagnie Anonyme d'Assurances contre les Accidents, l'Incendie, la Grêle et les Risques Divers", au capital de 11.000.000 de F., dont le siège social est à PARIS (9°) 23 rue Drouot, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 55-B-9138.

4°) - Monsieur André TERREN, susnommé, agissant en sa qualité de Président Directeur Général de la Société dénommée :

LA VIE NOUVELLE - Compagnie Anonyme d'Assurances sur la Vie, au capital de 12.075.000 de F., dont le siège social est à PARIS (9°) 23 rue Drouot, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS sous le numéro 55-B-9142.

Lesdites Compagnies, seules copropriétaires d'un ensemble immobilier sis à SAINT JEAN DE LA RUELLE (Loiret), dit "LE DOMAINE DE LA PETITE ESPERE", dont la division en trente lots a été autorisée par arrêté de Monsieur le Préfet du Loiret, en date du 3 novembre 1972.

Ce règlement s'appliquera à un ensemble immobilier composé du lot numéro 8 du lotissement susvisé, tel que cet ensemble sera ci-après désigné.

Il a pour objet, dans le cadre des dispositions :

- de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965~ modifiée par la loi N°66-1006 du 28 décembre 1966, et du décret du 17 mars 1967 pris pour son application,

- et compte tenu des dispositions particulières résultant du règlement du lotissement annexé à l'arrêté de lotissement du 3 novembre sus-visé

D'organiser:

- la jouissance et l'usage des parties communes et privatives,
- l'administration et le fonctionnement de la copropriété.

Il deviendra obligatoire dès que la dissolution du Syndicat originaire de l'ensemble du Domaine qui.- intervendra dans les conditions fixées par l'article 28 de la loi N° 65-557 précitée, sera définitivement constatée.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier sis

Commune de SAINT JEAN DE LA RUEILLE (Loiret) et compris dans le périmètre de lotissement dit du "Domaine de la Petite Espère", approuvé par arrêté préfectoral du trois novembre mil neuf cent soixante douze.

Cet ensemble est composé de douze pavillons d'habitation édifiés par groupes de deux ou quatre, dits « type A », tous de composition identique, soit::

Un petit logement de deux pièces, cuisine, salle de bains, water-closets, débarras, séjour.

A chaque pavillon est attaché le droit à la jouissance exclusive d'une parcelle de terrain devant et --- derrière, selon des modalités ci-après définies

Le tout édifié sur un terrain d'une superficie de quatre mille six cent quatre vingt quinze mètres carrés en bordure de la rue de la Petite Espère (voie privée du lotissement) constituant le lot numéro huit du plan de lotissement susvisé.

Figurant au cadastre rénové :

- Section AR N) 258, lieudit "avenue de la Petite Espère 1 à 23" pour quarante six ares, quatre vingt quinze centiares, ci 46 a 95 ca

L'ensemble immobilier est divisé en 12 lots qui sont désignés dans l'état descriptif de division dressé par Monsieur DUFOUR, Géomètre Expert à Paris, qui demeurera annexé aux présentes, ainsi qu'un plan dudit ensemble, le tout après avoir été certifié véritable par les soussignés.

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

- I -

Article I - Destination de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier, objet du présent règlement, est à usage d'habitation (maisons individuelles isolées, jumelées ou en bandes) conformément à l'article 2 du règlement du lotissement, à l'exclusion de toute activité commerciale.

- II -

REGLES GENERALES

DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

A – PARTIES COMMUNES

Article 2 - Définition

Les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire sont "parties communes", ainsi que les choses ou parties réputées telles par la loi et les usages.

Article 3 – Appropriation et désignation des parties communes

a) Les parties communes appartiennent indivisément à tous les copropriétaires dans la proportion des quotes-parts fixées dans l'état descriptif de division.

Elles comprennent notamment :

Le sol, délimité par la ou les voies du lotissement desservant le groupe de pavillons concerné et les limites du ou des lots contigus, tel que le tout est figuré au plan annexé.

Les parties, affectées à l'usage exclusif de l'ensemble des lots composant la copropriété, des divers réseaux de desserte (eau, tout à l'égout, transformateurs électriques et autres dispositifs de distribution.

Les emplacements pour le stationnement des véhicules (créés ou à créer) autres que ceux constituant des lots privés.

Les espaces verts intérieurs avec leurs plantations et ornements, les chemins et allées pour la circulation des piétons intérieurs à la copropriété.

Les divers éléments d'équipement, quelle qu'en soit la nature, affectés au seul usage de l'ensemble des copropriétaires (actuellement installés ou qui viendraient à l'être par la suite).

D'une manière générale, tout ce qui sera affecté à l'utilité de l'ensemble de la copropriété, les éléments d'équipement communs à certains lots seulement devant faire l'objet des dispositions ci-après (b).

Et tous droits accessoires à ces parties communes, conformément à la loi, tels que :

- le droit de surélévation,
- le droit de bâtir sur des espaces libres,
- le droit d'affouiller pour construire en sous-sol.

Les énumérations ci-dessus ne sont qu'indicatives et non limitatives.

b) Eléments d'équipement communs à certains lots seulement

Seront communs aux seuls copropriétaires en ayant conjointement l'utilisation, les divers éléments ci-après :

- les branchements desservant uniquement deux ou plusieurs pavillons, dans leur partie comprise entre les parties de canalisations ou réseaux communs à l'ensemble des copropriétaires et le départ des branchements particuliers ;
- les antennes collectives de réception radio--électrique;
- les parties de cheminées, conduits de fumée ou de ventilation éventuellement communs à plusieurs utilisateurs.

Et tous autres éléments d'équipement affectés à l'utilité d'un ou plusieurs groupes déterminés de copropriétaires.

B – PARTIES PRIVATIVES

Article 4 - Définition

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

Article 5 - Désignation

Elles comprennent notamment :

Le gros-œuvre de chaque pavillon (murs, toiture, charpente, fondations, gouttières, chéneaux, tuyaux de descente et d'écoulement des eaux pluviales) ;

Toutefois, certains pavillons étant groupés par deux ou quatre, les parties de gros-œuvre formant l'ossature commune de plusieurs pavillons seront mitoyennes entre ceux-ci ;

Les revêtements des murs (extérieurs ou intérieurs) et des sols ;

Les portes, fenêtres, châssis et toutes parties ouvrantes vitrées éclairant un local privatif ;

Toutes installations intérieures (sanitaires, évier, canalisations intérieures d'eau, de gaz, électricité, écoulement, etc. robinetterie et autres accessoires) ;

Et, d'une manière générale, tout ce qui se trouve faire partie d'un seul pavillon d'une manière exclusive.

Constituent également des parties privatives : - Le droit à la jouissance pour chaque pavillon de la partie de terrain l'entourant figurée sous teinte de couleur sur le plan ci-annexé ;

- En ce qui concerne les emplacements de voitures le droit à la jouissance exclusive de la partie du sol où ils sont établis.

JOUISSANCE ET DISPOSITION

Article 6 -

Les règles de jouissance et de disposition, applicables tant aux parties communes qu'aux parties privées, qui vont être définies ci-dessous, forment le complément de celles édictées par le règlement général du lotissement joint à l'arrêté préfectoral sus-énoncé qui s'imposent de plein droit à tout copropriétaire.

A - PARTIES COMMUNES

Article 7 – Jouissance des parties communes

Les parties communes sont indivises entre la collectivité des copropriétaires (ou certains d'entre eux seulement) en fonction des distinctions faites ci-dessus sous l'article 3.

Chacun en jouit conformément à la destination de l'ensemble immobilier et de manière à ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Responsabilité individuelle :

Tout dommage causé aux parties communes, toute aggravation des charges relatives aux parties communes, dus au fait d'un copropriétaire, de son personnel, de ses locataires ou de personnes se rendant chez lui resteront entièrement à la charge du copropriétaire responsable.

Article 8 – Modalité d'usage des parties communes

a) Circulation - Espaces communs

Aucun copropriétaire ou occupant de l'ensemble ne devra encombrer les espaces communs (voies de cheminement ou espaces verts intérieurs au groupe de pavillons).

Il ne devra pas être déposé ou abandonné de débris ou objets quelconques.

Il ne devra être occasionné aucun dégât aux plantations, semis et objets d'ornement divers.

Aucune réunion, quel qu'en soit l'objet ou le prétexte, ne pourra s'y tenir.

b) Emplacements de stationnement communs

Les emplacements de voiture communs ne pourront être abusivement utilisés par un ou plusieurs copropriétaires. Ils seront uniquement destinés au stationnement temporaire des véhicules des visiteurs ou personnes de passage.

Tout abus sera sanctionné selon des modalités arrêtées soit au sein de la copropriété par l'Assemblée Générale, soit par l'Association Syndicale.

c) Renvoi au Règlement de l'Association

Plus généralement, la jouissance des parties communes est soumise aux prescriptions édictées par les articles 8 et 10 du règlement de lotissement.

B - PARTIES PRIVATIVES

Article 9 -

Chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, à condition de ne porter atteinte, ni aux droits, ni à la tranquillité des autres copropriétaires, ni à la destination de l'ensemble immobilier.

Article 10 – Modalité d'usage des parties privatives

- a) Tout copropriétaire peut modifier à ses frais la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.
- b) Les prescriptions édictées par les articles 3 (Réseaux) - 5 (Caractères Généraux des Constructions) - 6 (Jardins-Clôtures) - 7 (Servitudes Générales d'Urbanisme) et - 8 (Tenue Générale) du Règlement du lotissement devront être appliquées rigoureusement.
- c) Tout occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient à aucun moment troublées par son fait ou celui de toute personne dont il peut être responsable. Il ne pourra faire ni laisser faire aucun bruit constituant une gêne pour les voisins.
- d) De même, les animaux ne devront jamais constituer une gêne par les autres occupants. Tous dégâts occasionnés par un animal seront à la charge exclusive de son propriétaire.
- e) Le Syndicat ne pourra, en aucun cas, être rendu responsable d'un vol commis dans les parties communes ou privées.
- f) Les places de stationnement pour véhicules (qui sont attachées irrévocablement au lot "pavillon" auquel elles correspondent) sont réservées à l'usage exclusif et privé de leur propriétaire.

Elles ne pourront jamais faire l'objet d'une location à caractère commercial.

Cependant, leur propriétaire peut les mettre à la disposition d'une tierce personne, sous réserve, dans ce cas, d'en aviser le Syndic.

Aucun autre véhicule ne pourra les utiliser et, à plus forte raison, y stationner.

Les emplacements communs visés aux articles 3 et 8 ci-dessus seront seuls utilisés à cette fin.

Article 11 - Entretien - Travaux

- a) Chaque copropriétaire devra maintenir en bon état ses locaux et leurs dépendances, en se conformant aux prescriptions du règlement de lotissement et du présent règlement.
- b) Tout occupant devra faire ramoner les cheminées dépendant de son local toutes les fois qu'il y aura lieu (et au moins une fois par an pour celles qui sont utilisées) en se conformant à toutes prescriptions administratives à ce sujet. Les conséquences d'un feu de cheminée, y compris la réfection du conduit resteront à la charge de celui dans le local de qui il aura pris naissance.

c) Les occupants devront supporter sans indemnité, l'exécution de tous travaux ou réparations aux choses communes quelle qu'en soit la durée et livrer passage à toutes personnes chargées de les surveiller, conduire ou exécuter.

d) Tout propriétaire sera responsable des conséquences des travaux effectués dans son pavillon.

e) Les choses qui sont affectées à l'usage commun de certains copropriétaires seulement pourront être modifiées du consentement unanime des seuls intéressés, sous réserve de se conformer aux prescriptions du règlement du lotissement et du présent règlement, relatives notamment à l'esthétique, à l'hygiène et à la sécurité et après accord du Syndic.

f) L'entretien de tous les réseaux visés à l'article 9 du règlement du lotissement (eaux usées, eaux pluviales etc., éclairage public, arrosage des espaces verts), l'entretien de ces espaces, passages pour piétons, voies de desserte et terrains de jeux et de toutes parties communes définies dans le présent règlement sera assuré par l'Association Syndicale pour le compte commun des syndicats de copropriétaires.

g) Bien que constituant des parties privatives, les emplacements pour véhicules attachés à chaque pavillon seront entretenus d'une manière uniforme. En conséquence, l'Assemblée Générale des copropriétaires pourra décider de procéder à tous travaux de peinture ou de réfection du revêtement. Cette décision régulièrement prise s'imposera à chacun.

DISPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 12 - Locations

Les locations nues ou en meublé ne sont autorisées que par lot entier. Le bailleur donnera à son locataire connaissance du règlement de copropriété et lui fera souscrire l'engagement de s'y conformer à peine de résiliation du bail de plein droit après une mise en demeure restée sans effet plus de quinze jours.

En outre, le bailleur stipulera que son locataire se conformera aux avis donnés par le Syndic et relatifs au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Il sera seul redevable des quotes-parts des diverses charges afférentes à son lot.

Le copropriétaire bailleur demeurera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également à tout mode d'occupation par un tiers sous une autre forme que la location.

Article 13 - Constitution de droits réels

Tout acte réalisant ou constatant constitution d'un droit réel sur un lot devra expressément mentionner que le titulaire a eu connaissance du règlement de copropriété et de l'état de division de l'ensemble, ainsi que leurs modifications éventuelles, et qu'il y a adhéré.

Article 14 – Mutation de propriété

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à toute mutation portant sur le droit de propriété ou sur l'un de ses démembrements, tels que la nue-propriété, l'usufruit, le droit d'usage ou d'habitation.

a) Communication de document

Le règlement de copropriété et l'état descriptif seront communiqués au cessionnaire avant l'acte de cession. Mention expresse sera portée dans l'acte de cette communication et de l'adhésion du cessionnaire aux actes ci-dessus à peine de responsabilité du disposant envers le cessionnaire et le Syndicat.

b) Obligation aux charges

En cas de mutation à quelque titre que ce soit, l'ancien propriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du Syndicat qui, à la date de la mutation sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provision. Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le Syndicat. Ce dernier est tenu au paiement des créances du Syndicat, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Conformément à l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, tout cessionnaire qui n'aura pas notifié la mutation au Syndic sera solidairement responsable des dettes du cédant envers le Syndicat.

c) Information des parties

Les rédacteurs d'acte de cession ou de constitution de droits réels s'informeront auprès du Syndic (conformément à l'article 5 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept) :

- de la quote-part du cédant sur les dettes liquides et exigibles par le Syndicat, des charges qui résulteront de décisions prises mais non encore exécutées,
- du solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

A défaut de présentation d'un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date et attestant que le cédant est quitte de dette envers le Syndicat, toute mutation de lot à titre onéreux devra obligatoirement comporter paiement en l'Etude du notaire d'une partie du prix au moins égale à la somme réclamée par le Syndic pour solder la somme due au Syndicat. Le syndic fera opposition sur cette somme, conformément à l'article 20 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

NOTIFICATION DES MUTATIONS ELECTION DE DOMICILE

Tout transfert de propriété ou toute constitution sur un lot d'un des droits rappelés à l'article 13 ci-dessus, doit être notifié au Syndic sans délai, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, sous la responsabilité du cessionnaire pour tout préjudice causé au Syndicat, faute de la notification ci-dessus.

Cette notification désignera le lot intéressé, l'état civil du cessionnaire et son domicile réel ou élu en France métropolitaine. A défaut, ce domicile sera, de plein droit, réputé élu chez le notaire rédacteur de l'acte ou en l'Etude de l'avoué qui a obtenu la décision.

REPARTITION ET RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES

Article 15 - Définition et énumération

Charges communes à tous les copropriétaires

Ces charges comprenant notamment :

a) Les charges de fonctionnement telles que :

- impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels peuvent être assujetties les parties communes,
- primes d'assurance des polices collectives garantissant les divers risques des choses communes,
- frais de fonctionnement du Syndicat,

- honoraires du Syndic,

- salaires (et charges y afférentes) du personnel employé par le Syndicat.

b) Une quote-part, fixée conformément aux règles de répartition prévues par les statuts de l'Association Syndicale, de toutes les charges de cette association et de celles avancées par elle pour l'entretien et le service des parties communes dont elle a la responsabilité en vertu des dispositions du règlement du lotissement et de l'article II-f) du présent règlement.

Article 16- Répartition

Toutes ces charges seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts indiquées dans l'état descriptif de division.

Article 17 – Charges spéciales

Eau - La répartition des consommations d'eau est faite pour l'ensemble du lotissement par l'Association Syndicale conformément aux règles tracées par l'article 5 de ses statuts qui sont rapportées ici :

« Les dépenses de consommation d'eau seront réparties entre les associés :

Au prorata du nombre de pièces principales pour chaque bâtiment d'habitation, tant que la totalité des bâtiments édifiés sur les lots à usage d'habitation ne sera pas pourvu de compteurs particuliers

Article 18 – Charges particulières aux parkings

Bien que constituant des parties privatives, les emplacements pour le stationnement des véhicules seront toujours maintenus en bon état d'entretien d'une manière uniforme, comme il a été dit ci-dessus (article II g)

Les frais découlant des opérations de remise en état décidées en conformité de ce paragraphe seront - supportés par chaque propriétaire intéressé en fonction du nombre d'emplacements lui appartenant par rapport au nombre total d'emplacements intéressés par ces opérations.

Article 19 - Financement

Les charges communes sont financées :

1° - Par une avance permanente de trésorerie au moins égale au quart du budget ordinaire' de l'exercice précédent;

2° - Au début de chaque exercice, par une provision égale au quart du budget ordinaire de l'exercice précédent ou du budget prévisionnel voté par l'Assemblée Générale pour l'exercice en cours.

3° - En cours d'exercice :

- soit par une somme correspondant au remboursement des dépenses effectivement acquittées dont le détail sera indiqué avec l'appel de fonds,

- soit par une provision trimestrielle de un quart du budget.

4° - En cas de travaux de sauvegarde urgents, par un appel de fonds égal au tiers de la dépense envisagée en attendant la réunion de l'Assemblée que le Syndic doit dans ce cas, convoquer en même temps qu'il lance l'appel de fonds exceptionnel.

5° - Par une provision spéciale correspondant au financement de travaux ou de dépenses votée par l'Assemblée Générale.

Article 20 – Recouvrement des fonds

Les sommes ci-dessus définies sont exigibles dans la quinzaine de leur mise en recouvrement par le Syndic de la copropriété.

Pour le recouvrement de ces sommes, le Syndic dispose, sans autorisation de l'Assemblée, des procédures de saisie et d'exécution rapide prévues par les articles 55 et 58 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Article 21 - Sûreté

Les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sont garanties par une hypothèque légale au profit du Syndicat.

Le Syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque ou en consentir mainlevée en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'Assemblée Générale.

Article 22 - Indemnité de retard

Les sommes mises en recouvrement et demeurées impayées entraînent paiement dans les conditions ci-dessous, au Syndicat, d'une indemnité de retard de un pour cent par mois, tout mois commencé depuis plus de quinze jours étant compté pour entier.

L'indemnité est due à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant. Le Syndic notifiera cette mise en demeure dès le trentième jour suivant la date de la mise en recouvrement.

L'indemnité de retard est due comme les charges et recouvrée de la même manière, avec les mêmes sûretés et garanties.

Article 23 - Indivisibilité des débiteurs

Les dettes de chaque copropriétaire à l'égard du Syndicat sont indivisibles. Le Syndicat pourra en exiger l'entier paiement de n'importe lequel des héritiers d'un copropriétaire ou indivisaire d'un lot.

Les nus-propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront de la même manière que ci-dessus, solidaires envers le Syndicat.

Article 24 – Obligation aux charges en cas de mutation de propriété

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du Syndicat, liquides et exigibles comme il est dit à l'article 14 b) ci-dessus.

Le nouveau copropriétaire est débiteur de toutes les sommes qui deviennent liquides et exigibles par le Syndicat .après la mutation.

ASSURANCES

Article 25 -

Le Syndic souscrira, renouvellera, remplacera ou modifiera les polices d'assurances souscrites au nom du Syndicat des copropriétaires après avoir demandé à l'Assemblée des copropriétaires de statuer sur l'importance des garanties.

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement à leurs profits, frais et risques, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

Article 26 -

En cas de sinistre, l'indemnité totale ou partielle sera déposée entre les mains du Syndic faisant fonction de séquestre.

En cas de sinistre partiel ou total d'un pavillon ou d'un groupe de pavillons, elle sera employée par les soins du Syndic à la remise en état du groupe immobilier sinistré considéré et servira à payer les entrepreneurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Article 27 -

En outre des assurances dont il vient d'être parlé, chaque copropriétaire sera tenu d'assurer ses meubles contre l'incendie et les explosions et de s'assurer contre le recours des voisins à une Compagnie Française solvable, pour une somme fixée d'un commun accord par la première Assemblée des copropriétaires.

Il devra également soumettre à cette obligation, tous les locataires ou occupants quelconques de son pavillon, qui devront en particulier couvrir leur responsabilité locative, qu'ils occupent les locaux à titre gratuit ou onéreux.

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Article 28 – Le syndicat

L'ensemble des copropriétaires de l'ensemble immobilier, objet du présent règlement, constitue de plein droit un syndicat de copropriété doté de la personnalité civile, régi par le présent règlement de copropriété, la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, le décret d'application du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, et les textes subséquents.

Ce syndicat existe dès qu'un lot de l'ensemble a été attribué en propriété; sa durée n'est pas limitée; mais il prend fin par la réunion de tous les lots en une seule main ou par destruction de l'ensemble immobilier non suivie de reconstruction.

Article 29 – Siège

Le siège du syndicat est fixé au bureau du Syndic sauf décision différente de l'Assemblée générale.

Article 30 – Objet

Le syndicat a pour objet, la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes avec les qualités et pouvoirs déterminés aux articles 15 et 16 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Le syndic exerce ses pouvoirs par des décisions prises aux majorités fixées par la loi. Toutefois, il faut réunir l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- 1° - pour imposer à la destination des parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, l'assemblées ne pouvant l'assemblée ne pouvant à quelque majorité que ce soit, imposer une telle modification à un copropriétaire ;
- 2° - pour disposer de parties communes dont l'aliénation porte atteinte à la destination de l'ensemble immobilier ;
- 3° - pour modifier la répartition des charges.

ASSEMBLEES GENERALES

Conformément à l'article 13 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept précité, les assemblées générales des copropriétaires ne délibèrent valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été régulièrement faites dans les conditions précisées ci-dessous.

Toute question non inscrite à l'ordre du jour peut être mise en discussion, mais ne peut faire l'objet d'un vote valable de l'assemblée.

Article 32 – Epoque des réunions

L'assemblée des copropriétaires se réunit au moins une fois par an dans le premier semestre de l'année. Elle peut être convoquée aussi souvent qu'il sera utile.

Article 33 - Convocations

La convocation de l'assemblée a lieu dans les conditions prévues à l'article 8 du décret.

Article 34 - Forme et délai

La convocation dont le contenu doit être conforme aux dispositions de l'article 9 du décret précité est notifiée dans les conditions prévues audit article.

Article 35 -

Les pièces dont l'énumération figure à l'article 11 du décret doivent être notifiées en même temps que l'ordre du jour.

Article 36 -

L'inscription de questions complémentaires à l'ordre du jour peut être demandée dans les conditions prévues à l'article 10 du décret.

Article 37 – Personnes à convoquer

Sont convoqués :

- tous les copropriétaires,
- tout représentant d'indivision ou d'incapable.

Les mutations n'étant opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic, les convocations régulièrement adressées à l'ancien propriétaire, à défaut de la notification ci-dessus, valent à l'égard du nouveau copropriétaire.

Article 38 -

a) Tenue des assemblées

Les assemblées se tiennent dans les conditions prévues aux articles 14, 15, 16 et 17 du décret susvisé,

Etant précisé que :

- les incapables sont représentés par leur représentant légal,
- les propriétaires indivis d'un lot ou l'usufruitier et le nu-propiétaire sont représentés par un mandataire commun désigné par eux ou à défaut d'entente par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de tout intéressé ou du Syndic.

En ce qui concerne les lots appartenant à une Société, il est fait application de l'article 23, premier alinéa de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de l'article 12 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

b) Majorités

Les décisions, selon leur nature et leur importance, sont prises aux conditions de majorité et éventuellement de quorum fixées aux articles 24, 25 et 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Article 39 - Force et validité des décisions

Toutes les décisions prises dans les conditions ci-dessus s'imposent à tous les copropriétaires et à leurs ayants cause.

Les décisions de l'Assemblée peuvent être contestées devant le Tribunal par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans le délai de deux mois à peine de déchéance, de la notification des décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

SYNDIC

Article 40 -

L'exécution des décisions de l'Assemblée Générale et la gestion de l'ensemble immobilier sont confiées à un Syndic. Le Syndic est le mandataire du Syndicat et non pas des copropriétaires individuellement.

NOMINATION – REVOCATION - REMUNERATION

Toute personne répondant aux conditions déterminées à l'article 28 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, peut être nommée aux fonctions de Syndic.

Il est nommé et révoqué à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Si le Syndic a l'intention de se démettre, il doit en aviser le conseil syndical, s'il en existe un, et à défaut, les copropriétaires, au moins trois mois à l'avance et convoquer l'Assemblée pour désigner son successeur.

L'assemblée générale fixe la rémunération du Syndic à la majorité des voix présentes ou représentées. La fonction proprement dite de Syndic sera rémunérée suivant la réglementation en vigueur pour le lieu de l'ensemble immobilier. Les tâches non comprises dans cette fonction seront rétribuées conformément aux barèmes et usages professionnels, sauf décision spéciale de l'Assemblée Générale.

Cas exceptionnels

A défaut de nomination du Syndic, de décès, démission ou carence, il sera procédé, dans les conditions prévues aux articles 17 (troisième alinéa) et 18 (dernier alinéa) de la loi, et 46 à 50 du décret d'application.

Pouvoirs et fonctions

La mission du Syndic est déterminée par l'article 18 de la loi; il dispose des pouvoirs et assure les fonctions prévus aux articles 31 à 34 et 37 du décret d'application.

CONSEIL SYNDICAL

Article 41 - Composition

Le conseil syndical comprendra des membres titulaires au nombre de trois au moins et de neuf au plus, ainsi que deux suppléants au moins et six au plus.

Le conseil fonctionnera dès que l'Assemblée aura élu le nombre minimum de membres titulaires et un suppléant.

Article 42 - Election

Les membres titulaires et suppléants du conseil syndical, choisis parmi les personnes visées à l'article 23 du décret, sont élus pour une durée de trois ans, renouvelable, à la majorité de l'article 25 de la loi.

Les membres suppléants sont nommés avec un numéro d'ordre. Chacun entrera en fonction d'après son numéro d'ordre à mesure que les sièges de titulaires deviendront vacants.

Le Conseil Syndical nomme dans son sein, un président et un vice-président.

Les membres du Conseil Syndical peuvent être révoqués à tout moment dans les conditions fixées à l'article 23 du décret.

Article 43 - Attributions

Les attributions du Conseil Syndical sont fixées par l'article 21 de la loi, et l'article 26 du décret.

Article 44 - Réunions

Le conseil se réunit sur convocation de son président toutes les fois que ce dernier le juge utile ou sur demande du Syndic. Le Syndic est averti de chaque réunion du Conseil Syndical mais n'est pas tenu d'y assister quand il ne l'a pas lui-même provoquée.

Lorsque le Conseil Syndical se réunit pour prendre une décision en vertu d'une délégation de l'Assemblée Générale, il doit comprendre au moins les deux tiers de ses membres. La décision prise dans ce cas, fait l'objet d'un procès-verbal signé de tous les membres présents.

Tout membre titulaire du Conseil Syndical doit en cas d'empêchement se faire représenter par un conseiller suppléant. Les membres suppléants sont convoqués à titre consultatif, aux réunions du Conseil Syndical.

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 45 - Service de l'ensemble immobilier

L'Assemblée ne fixe que le nombre et la nature ces emplois nécessaires au service de l'ensemble immobilier. Le Syndic engagera le personnel correspondant et le révoquera en cas de faute ou de négligence dans le service.

L'engagement du personnel fera l'objet de contrats écrits et signés par les deux parties; ils préciseront : les conditions de travail, les obligations et la rémunération de l'emploi.

Tout service particulier demandé à un employé d Syndicat par les copropriétaires individuellement, tel que visite de local, encaissement de loyer, n'entraîne aucune responsabilité, ni du Syndic, ni du Syndicat, le préposé étant dans ce cas, mandataire direct du copropriétaire lui ayant demandé un service personnel.

Article 46 - Notifications

Les notifications et mises en demeure prévues par le règlement sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les notifications et convocations aux Assemblées peuvent également résulter d'une remise contre récépissé ou émargement d'un registre.

Le syndic avise de même chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de toute instance judiciaire qui concerne le fonctionnement du Syndicat, ou dans laquelle le Syndicat est partie.

Seules les notifications de paiement de charges à un copropriétaire défaillant avant inscription d'hypothèque, et celles des oppositions sur les prix de vente de lots, doivent être exécutées par huissier.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le Syndicat sont valablement faites a siège du Syndicat ou au domicile du Syndic.

Article 47 - Election de domicile

Lorsqu'un propriétaire ou un titulaire de droits réels n'aura pas notifié au Syndic son domicile, ce dernier sera réputé de plein droit élu au bureau du Domaine.

Article 48 - Procédure

Toutes difficultés résultant de l'application du présent règlement ou ayant trait au fonctionnement de la copropriété seront tranchées conformément aux règles tracées par l'article 42 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et les articles 46 et suivants du décret d'application.

La juridiction compétente sera celle du lieu de situation de l'ensemble immobilier.

Certifié véritable par **les** soussignés, et annexé à un acte en constatant le dépôt, reçu par Me DUFOUR, Notaire à PARIS, aussi soussigné le quatorze Février mil neuf cent soixante treize.

ANNEXE Répartition tantième