



REGLEMENT

DE

COPROPRIETE

Immeuble 46 à 50 rue Poussin
PARIS 16ème

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Henri Louis AUDEBERT, Chef du Bureau du Cabinet du Secrétaire d'Etat aux Postes et Télécommunications, demeurant à PARIS (seizième Arrondissement) 50 rue Poussin.

Agissant au nom du Syndicat des copropriétaires de l'Immeuble 46 à 50 rue Poussin à PARIS (16ème Arrondissement) et comme Syndic de cet immeuble en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par ledit Syndicat lors de l'Assemblée Générale constitutive du 28 novembre 1974.

A établi ainsi qu'il suit le règlement de copropriété de l'immeuble sis à Paris (seizième arrondissement) rue Poussin n° 46, 48 et 50 consécutivement à la vente des lots restant la propriété de la Société Coopérative d'habitations à loyer modéré de location-attribution Le Logis Familial à l'Etat (Secrétariat d'Etat aux Postes et Télécommunications).

Ce règlement qui se substitue au règlement établi suivant acte sous seing privé à Paris en date du 11 février 1974 déposé au rang des minutes de Me BOURDEL, notaire, suivant acte reçu par lui le 13 juin 1974 a été approuvé par l'Assemblée générale des copropriétaires dans les conditions prévues au titre V "Décisions extraordinaires" chapitre premier "Modifications du règlement de copropriété" par le règlement du 11 février 1974.

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq fixant les Statuts de la copropriété des immeubles bâtis et du décret du dix-sept Mars mil neuf cent soixante sept portant règlement d'administration publique pris pour son application à l'effet de :

1°- déterminer les parties d'immeubles qui seront communes et celles qui seront privatives,

2°- fixer les droits et obligations et les charges des copropriétaires ou leurs ayants-cause désignés sous le nom de "copropriétaires

3°- Organiser le fonctionnement du Syndicat des copropriétaires et l'administration de l'ensemble immobilier,

4°- et régler entre les différents copropriétaires, les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toutes difficultés.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale du Syndicat des copropriétaires.

Ce règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs ayants-cause, quels qu'ils soient.

Toutes les dispositions du présent règlement sont applicables et opposables aux copropriétaires, sans aucune réserve.

Il en sera fait mention dans tous les contrats et actes déclaratifs et translatifs de propriété, concernant les locaux dépendant de l'ensemble immobilier.

Les copropriétaires se trouvent effectivement obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat représentant légal de la col-

lectivité, conformément à la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Ce Syndicat est dénommé :

"SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 46, 48 et 50, rue POUSSIN, à PARIS".

Il a son siège à PARIS (seizième arrondissement) 50 Rue Poussin.

Article 1er : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier sis à PARIS (seizième arrondissement) 46, 48 et 50, rue Poussin, d'une contenance superficielle d'environ huit cent soixante trois mètres carrés.

Cet ensemble immobilier comporte un bâtiment unique comprenant:

- un sous-sol divisé comme suit :

- a) Locaux communs consistant en chaufferie de l'immeuble, soute à mazout, transformateur et compteurs électriques, branchement d'égouts, arrivée d'eau de l'immeuble, arrivée des colonnes montantes de gaz et d'électricité, locaux d'aboutissement des vide-ordures de chaque escalier, locaux d'arrivée de deux ascenseurs.
- b) Locaux privatifs consistant en caves individuelles pour chaque appartement.
- c) Locaux spéciaux constituant les dépendances du bureau de poste à savoir : chaufferie du bureau, soute à charbon, vestiaires et sanitaires, locaux à imprimés, répartiteur, uniquement accessibles par le bureau de poste.

- un rez-de-chaussée comprenant :

- . le bureau de poste desservi par deux accès particuliers sur rue.
 - . un passage charretier pour la cour de l'immeuble.
 - . la loge de la gardienne, une chambre et salle d'eau.
 - . une cour.
 - . un local à voitures d'enfants.
 - . un emplacement pour dix voitures automobiles.
 - . un jardin.
- Six étages comprenant chacun quatre appartements soit au total vingt quatre appartements desservis par deux escaliers et deux ascenseurs.

Façade sur rue, en pierre de taille, façade sur cour en briques pleines de couleur rouge, toiture en zinc, deux antennes réceptrices de télévision (une par escalier).

Article 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX LOCAUX DE LA POSTE
(bureau et dépendances).

Aux termes d'un acte administratif en date du 17 juin 1977 les locaux occupés par le bureau de postes de Paris 53 et l'appartement du receveur (lots n°16, 25, 26 et 30) qui appartenaient à la Société Coopérative d'habitations à loyer modéré de location-attribution Le Logis Familial, copropriétaire de l'immeuble sis 46, 48, 50 rue Poussin à Paris (seizième arrondissement) loués à bail à l'Etat ont été acquis par ce dernier (Secrétariat d'Etat aux Postes et Télécommunications).

Les dispositions du présent règlement de copropriété sont applicables de plein droit à ce nouveau copropriétaire.

L'appartement du Receveur est donc soumis au régime commun (lots n°25 et 30).

S'agissant du bureau de poste et de ses dépendances (lots n°16 et 26) la disposition des lieux est telle que l'entrée au bureau de poste se fait par deux accès particuliers sur rue et non par le porche et la cour de l'immeuble et que les services annexes du sous-sol ne peuvent être atteints que par le bureau de poste. Enfin le passage dans la cour commune de l'immeuble par le porche du n° 50 n'est autorisé pour les besoins du bureau de poste, qu'aux voitures effectuant la livraison du charbon utilisé pour le chauffage par la chaufferie du bureau des locaux de service.

D'autre part l'Etat prend à sa charge les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels les biens et droits immobiliers vendus peuvent et pourront être assujettis.

Pour le bureau de poste et ses dépendances, le Secrétariat d'Etat aux Postes et Télécommunications ne participe pas aux charges communes à l'exception de celles concernant le gros oeuvre et n'intervient par suite en ce qui concerne la répartition en 10 000ème de la propriété, que pour le sol et le gros oeuvre.

PREMIERE PARTIE

PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

I. - Définition des parties privatives

Article 3

Les locaux qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré, et comme tel, constituent des parties privatives. Il en est ainsi de tous les éléments à usage privatif inclus à l'intérieur desdits locaux tels que, notamment :

- les carrelages, dallages, parquets et, en général tous revêtements,
- les plafonds (à l'exception des gros-oeuvres qui sont parties communes),
- les cloisons intérieures avec leurs portes,

4. -

- les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, les volets, les appuis de fenêtres, les balcons particuliers, balconnets, terrasses ou loggias ; sous réserve des dispositions prévues à l'article 12 (d) en ce qui concerne leur entretien, et étant entendu qu'aucune modification ne pourra être apportée sauf décision de l'Assemblée Générale.

- les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
- les parties de canalisations propres à l'usage du local, à l'exclusion de l'installation de chauffage central,
- les installations sanitaires,
- les installations de la cuisine (évier, etc ...),
- les placars et penderies,
- l'encadrement et, le cas échéant, les dessus de cheminées.

Et d'une façon générale tous les éléments qui ne sont pas mentionnés aux articles 4, 5 et 6 ci-après.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les cloisons séparatives d'appartements, les séparations des caves sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

II. - Définition des parties communes

Article 4

Les "parties communes" sont celles qui ne sont pas affectées à usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

A - Sol et gros oeuvre

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des cours et des jardins,

Les clôtures des cours et des jardins,

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons mitoyens ou non,

Le gros oeuvre des planchers à l'exclusion du revêtement du sol,

La couverture de l'immeuble,

Les souches de cheminées,

Les tuyaux d'égouts, les drains, branchement d'égouts, conduites, prises d'eau,

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées,

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales.

.../

B - Parties communes aux appartements

Les entrées, passages, voies carrossables ou non donnant accès aux différentes parties du bâtiment à l'exception de celles donnant accès au bureau de poste et à ses dépendances,

L'abri à voitures automobiles,

Les canalisations principales d'eau, de gaz, de chauffage, d'électricité avec tous leurs accessoires (robinets, vannes, ventouses, bombe de puisage, lampadaires), les compteurs généraux.

Les chaudières et les appareils de chauffage central desservant les appartements.

Les tuyaux d'aération des waters closets et ceux de ventilation des salles de bains.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux ménagères et usées et du tout à l'égout, des conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux ou dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci.

Les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines.

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux des machines, des compteurs et des branchements d'égouts, ainsi que ceux de la chaufferie de l'immeuble, les soutes et les réserves de combustibles correspondantes,

Les passerelles extérieures et escaliers de secours.

Et en général, tous les locaux et services communs à l'ensemble des usagers, tels que notamment, la loge du concierge et le local à voitures d'enfants.

Article 5

Sont accessoires aux parties communes :

Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol,

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs et jardins constituant des parties communes,

Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins,

Le droit de mitoyenneté afférente aux parties communes.

Article 6

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

DEUXIEME PARTIE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 7

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de CINQUANTE LOTS, numérotés de un à cinquante.

Observation est ici faite que les numéros des caves contenus dans cette désignation, après l'indication du numéro de lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

Les lots de l'immeuble, objet des présentes, sont ci-après désignés dans un état descriptif de division établi conformément à l'article 71 du décret du 14 octobre 1955, et compris dans le tableau prévu par ce décret dressé sur neuf colonnes ci-après indiquées :

- 1°- Numéro du lot dans l'ordre croissant des numéros,
- 2°- Bâtiment,
- 3°- Escalier,
- 4°- Etage,
- 5°- Nature du lot,
- 6°- Règlement de 1974 - Propriété du sol et des parties communes, (en 10 000èmes)
- 7°- Propriété du sol et du gros oeuvre de l'immeuble, (en 12 657èmes)
- 8°- Propriété des parties communes aux appartements (en 10 000èmes)
- 9°- Observations

Etant ici précisé :

- que les lots n° 16 et 26 ne comportent pas de dix millièmes de parties communes aux appartements en raison de leur destination particulière indiquée à l'article 2 ci-dessus.

Le tableau figuratif établi conformément aux dispositions relatives à la publicité foncière figure en fin de document.

.../

(1) Lots	(2) Bâtiment	(3) Escalier	(4) Etage	(5) Désignation	(6) Règlement de 1974 Propriété du sol et des parties communes en 10 000e	(7) Propriété du sol et du gros oeuvre de l'immeuble (en 12 657e)	(8) Propriété des parties communes aux appartements en 10 000èmes	(9) Observations
1	SPARIS		S/Sol	Cave N°S 10	2	2	2	
2	DEPOURSI		"	" n°S 11	2	2	2	
3	Sonectum		"	" n°S 12	2	2	2	
4	MURVO		"	" n°S 13	2	2	2	
5	Tessonnelleur		"	" n°S 14	2	2	2	
6	Patant		"	" n°S 15	2	2	2	
7	MORUEN		"	" n°S 16	2	2	2	
8	VILLOR		"	" n°S 17	2	2	2	
9			"	" n°S 18	2	2	2	
10	Blanchard		"	" n°S 19	2	2	2	
11	Fourné		"	" n°S 21	2	2	2	
12	Fouffonne		"	" n°S 22	2	2	2	
13	Varreguet		"	" n°S 23	2	2	2	
14	Pierre		"	" n°S 24	2	2	2	
				A reporter ..	28	28	28	

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Désignation	Règlement de 1974 Propriété du sol et des parties communes en 10 000e	Propriété du sol et du gros oeuvre de l'immeuble (en 12 57e)	Propriété des parties communes aux appartements en 10 000èmes	Observations
15	Mantoux PTT		S. Sol	Report	28	28	28	
16			"	Cave n° S 20	2	2	2	
17	Kislow		"	Dépendances du B. de poste	Néant	575	Néant	Local à destination particulière
18	Faucon		"	Cave n° S 08	2	2	2	
19	Peyrolon		"	" n° S 07	2	2	2	
20	Peyrolon		"	" n° S 06	2	2	2	
21	Le Aiguillon		"	" n° S 05	2	2	2	
22	Le Aiguillon		"	" n° S 04	2	2	2	
23	Mantoux		"	" n° S 03	2	2	2	
24	Faucon		"	" n° S 02	2	2	2	
25	PTT		"	" n° S 01	2	2	2	
26	PTT		"	" n° S 28	Néant	2	2	
27		A	Rez-de-chaussée	Bureau de poste	Néant	1 606	Néant	Locaux à destination particulière
			1er	Appartement porte "D" comprenant salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W. C. vestibule, dégagement et placards	414	414	396	
				A reporter	460	2 643	444	

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Désignation	Règlement de 1974 Propriété du sol et des parties communes en 10 000èmes	Propriété du sol et du gros oeuvre de l'immeuble (en 12 657èmes)	Propriété des parties communes aux appartements (en 10 000èmes)	Observations
28		A VILLIOT	1er	Report Appartement porte "G" comprenant : salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	460	2 643	444	
29		B MIRROUS	"	Appartement porte "D" comprenant : salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	417	417	398	
30	UNIQUE	B PTT	"	Appartement porte "G" comprenant : salle de séjour, quatre chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagements et placards (logement de fonction du Receveur des P.T.T.)	421	421	401	
31		A PATARD	2ème	Appartement porte "D" comprenant : salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	Néant	474	449	
32		A SENATIER R	"	Appartement porte "G" comprenant : salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	414	414	395	
33		B L'EMAUVE	"	Appartement porte "D" comprenant : salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	417	417	398	
				A reporter	2 549	5 206	2 886	

Lots	(1)	(2)	Bâtiment Escalier	Etage	Designation	Règlement de 1974 Propriété du sol et des parties communes en 10 000èmes (6)	Propriété du sol et du gros oeuvre de l'immeuble (en 12 657èmes) (7)	Propriété des parties communes aux appartements (en 10 000èmes) (8)	Observations
34		B	2ème	Report	Appartement porte "G" comprenant : salle de séjour, quatre chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	2 549	5 206	2 886	
35		A	3ème	Appartement porte "D" comprenant : salle de séjour, quatre chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	474	474	453		
36		A	"	Appartement porte "G" comprenant : salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	485	485	463		
37		B	"	Appartement porte "D" comprenant : salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	367	367	350		
38		B	"	Appartement porte "G" comprenant : salle de séjour, quatre chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	433	433	413		
				A reporter	4 796	7 453	5 031		

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Désignation	Règlement de 1974 Propriété du sol et des parties communes en 10 000èmes	Propriété du sol et du gros oeuvre de l'immeuble	Propriétés des parties communes aux appartements (en 10 000èmes)	Observations
39		A	4ème	Report	4 796	7 453	5 031	
40		A MADON	"	Appartement porte "D" comprenant : salle de séjour, quatre chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	491	491	470	
41	EQUINO	A CHARIB	"	Appartement porte "C" comprenant salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	372	372	355	
42		B PENNABLE	"	Appartement porte "D" comprenant : salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	438	438	417	
				A reporter	6 591	9 248	6 745	

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Règlement de 1974 Propriété du sol et des parties communes en 10 000èmes (6)	Propriété du sol et du gros oeuvre de l'immeuble (en 12 657èmes) (7)	Propriété des parties communes aux appartements (en 10 000èmes) (8)	Observations (9)
43		A. MONIER	5ème	Report	6 591	9 248	6 745	
44	UNIQUE	A Boutin	"	Appartement porte "D" comprenant : salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	429	429	409	
45		B Fournier	"	Appartement porte "G" comprenant : salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	433	433	414	
46		B Gillot	"	Appartement porte "D" comprenant : salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	437	437	417	
				A reporter	494	494	472	
					8 384	11 041	8 457	

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Règlement de 1974 Propriété du sol et des parties com- munes en 10 000èmes (6)	Propriété du sol et du gros oeuvre de l'im- meuble (en 12 657èmes) (7)	Propriété des parties communes aux appartements (en 10 000èmes) (8)	Observations (9)
47		A <i>Prunier</i>	6ème	Report Appartement porte "D" comprenant : salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule	8 384	11 041	8 457	
48		" <i>MONTMARTRE</i>	"	Appartement porte "G" comprenant : salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, dégagement et placards	434	434	415	
49		B <i>Pierre</i>	"	Appartement porte "D" comprenant : salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, placards	374	374	357	
50	UNIQUE	" <i>Faucher</i>	"	Appartement porte "G" comprenant : salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., vestibule, un placard	369	369	351	
					10 000/10 000èmes	12 657/12 657èmes	10 000/10 000èmes	

TROISIEME PARTIE
REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE PREMIER

DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE PREMIER:

Destination de l'immeuble

Article 8

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation.

Toutefois, le local formant le lot numéro VINGT SIX (26) sera à usage de Bureau de Poste et le local constituant le lot n° SEIZE (16) sera utilisé comme dépendances du Bureau de Poste.

CHAPITRE II :

Usage des parties privatives

Article 9

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot à la condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées :

a) Occupation :

Les logements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou utilisés que concurremment à l'habitation et à l'exercice d'une profession autre que commerciale. Ils ne pourront, d'une manière générale, être utilisés comme siège ou lieu de réunion d'aucune organisation, société ou association, à l'exception des organismes de gestion de la copropriété.

L'exercice d'une profession libérale est autorisé, à condition de ne pas comporter un danger ou une gêne anormale pour les autres copropriétaires.

L'exercice d'une profession libérale pourra entraîner un supplément de charges, dont le taux sera fixé par l'Assemblée Générale des copropriétaires, et qui sera supporté par le ou les copropriétaires intéressés.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille,

de leurs visiteurs, de leurs clients ou des gens à leur service. Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou bruyant.

b) Bruits :

Tout bruit ou tapage de quelque nature que ce soit troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements. L'usage des appareils de radiophonie, de télévision et des électrophones 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 une gêne pour les voisins.

Il ne pourra être installé dans l'immeuble aucun cours de musique, de chant, de danse, ni aucune salle de conférences ou de gymnastique, sauf existence de locaux expressément prévus à cet usage ou décision de l'Assemblée Générale.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire, sauf pour aménager leurs locaux, aucun travail avec ou sans machines et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, les rayonnements ou autrement.

c) 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, à l'exception des vases à fleurs qui devront être fixés et posés sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas laisser détériorer les murs et incommoder les voisins et passants.

On devra se conformer au règlement de police pour battre ou secouer les tapis ou chiffons de nettoyage.

d) Harmonie de l'immeuble :

Les portes d'entrée des logements et locaux, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barre d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble et notamment les façades des boutiques ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans autorisation du Syndicat.

La pose des stores ou volets est autorisée, sous réserve de l'accord donné spécialement en fonction du mode de construction et de la conformité avec les couleurs et modèle adoptés par le Syndicat.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils 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. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic, à leurs frais, passé le délai d'un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

e) Antennes collectives de télévision et de radiophonie :

Des antennes collectives de télévision et de radiophonie sont installées ; le raccordement doit être effectué, dans les conditions prévues par les lois et règlements en vigueur aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes individuelles extérieures n'est pas autorisée.

f) Plaques indicatrices :

Il est interdit d'apposer dans les vestibules d'entrée, sur les portes palières, ou sur les façades aucune plaque indiquant au public l'exercice d'une activité professionnelle, autres que celles conformes aux modèles arrêtés par le Syndicat et apposées aux emplacements prévus par lui à cet effet.

g) Enseignes :

En dehors des locaux du rez-de-chaussée affectés à usage de bureau de poste, il est interdit de placer sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque. La pose des enseignes lumineuses sera soumise à l'agrément du Syndicat.

h) Réparations et entretien (accès des ouvriers) :

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

.../

i) Libre accès :

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement 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 clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

j) 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.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la déperdition d'eau supplémentaire.

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

k) Responsabilités :

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

l) Chauffage :

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

m) Modifications :

Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le Syndic de ces travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte ou du service technique du Syndicat. Dans ce cas, les honoraires tant du service technique que de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

n) Insonorité :

Les revêtements des sols ne pourront être modifiés qu'avec le consentement de l'Architecte et à condition que soit préservé le degré d'insonorité obtenu lors de la prise de jouissance.

o) Vente publique des meubles meublants :

Aucune vente de meubles meublants ou autres objets ne pourra avoir lieu dans les locaux, même après décès ou par autorisation de justice ; cette interdiction concerne également les parties communes.

p) Vols :

Les copropriétaires ou occupants qui ne souscriront pas personnellement une assurance contre le vol commis dans les locaux privatifs, ne pourront en aucun cas mettre en cause la responsabilité du Syndicat et supporteront seuls les dommages résultant d'un tel vol.

CHAPITRE III :Usage des parties communesArticle 10

a) Usage des parties communes :

Sous réserve des dispositions prévues à l'article 2 et des dispositions ci-après, chacun des copropriétaires ou occupants usera librement des parties communes, notamment des accès, cours, jardins, suivant leur destination et sans faire obstacle au droit des autres propriétaires. Il devra respecter les notes de service du syndic et se conformer aux observations du personnel chargé de les appliquer.

b) Entrées, vestibules, paliers :

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les parties communes d'une façon générale, et notamment les entrées, vestibules, paliers, escaliers, cours et tous espaces communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble, ni les utiliser même temporairement pour un usage privatif, notamment pour effectuer des réparations.

Vestibules et entrées ne pourront en aucun cas servir de garage à des objets personnels, notamment bicyclettes, vélomoteurs et voiture d'enfants, de même que les locaux destinés spécialement à remiser ces objets ne pourront être encombrés d'aucun autre objet, ni même de véhicules hors d'usage.

c) Ascenseurs :

Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer

aux prescriptions relatives à l'usage de ces appareils et spécialement veiller à la fermeture des portes palières :

Il ne pourra être fait usage des ascenseurs pour les transports de marchandises ou les déménagements que dans les conditions fixées par le syndicat.

d) Tapis :

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans en été pour le battage sans que les copropriétaires puissent réclamer une indemnité quelconque.

e) Livraisons :

Les livraisons dans l'immeuble sont faites sous la responsabilité du copropriétaire.

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

f) chauffage :

Tout travail de quelque nature qu'il soit, même à l'intérieur des parties privatives, ne peut être effectué sur l'installation de chauffage, y compris les radiateurs, que par le syndicat ou avec son accord.

Chaque copropriétaire doit faire ramoner, suivant les règlements en usage, les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent. Il devra en être justifié à toutes réquisitions du syndicat.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré de son fait. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits à la diligence du syndic et aux frais du ou des copropriétaires responsables.

g) Surcharge des planchers :

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excèderait 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.

h) Stationnement des voitures :

Le stationnement des voitures est interdit dans les cours, jardins, voies et allées qui devront rester libres pour permettre la circulation des véhicules, notamment de ceux des services de sécurité et de ceux occupant un emplacement dans l'abri à voitures.

i) Abri à voitures automobiles :

Cet abri a été réalisé à frais communs dans la cour. Il comprend dix emplacements donnés en location, pour l'usage de leur voiture personnelle, à des copropriétaires occupant un appartement dans l'immeuble, en vue d'une jouissance exclusive et privative, à défaut à des copropriétaires occupant un appartement dans l'immeuble et ayant exprimé le désir de louer un second abri à voitures pour l'usage de la voiture personnelle d'un membre de leur famille habitant avec eux, ou à défaut enfin à un locataire occupant un appartement dans l'immeuble et désirant louer pour l'usage de leur voiture personnelle.

Les prix de location sont fixés par l'Assemblée Générale des copropriétaires qui décide également de l'attribution de tout emplacement qui deviendrait disponible pour l'une des causes prévues ci-après pour la fin de jouissance :

- cessation d'utilisation d'une voiture par le copropriétaire, son conjoint ou ses héritiers directs, ce qui entraîne de plein droit la remise de l'emplacement à la disposition du syndicat,
- cession ou location du lot privatif de copropriété appartenant à l'occupant d'un emplacement,
- non respect des règles normales de location et d'utilisation de l'emplacement.

j) Espaces verts :

Les espaces verts plantés, pelouses, massifs, ne pourront faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit.

Les espaces verts ne peuvent servir au lavage ou l'étendage du linge ni au battage des tapis.

k) Servitudes et responsabilités :

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

Chaque copropriétaire sera responsable des dégâts faits aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination de ces parties communes que ce soit par son fait, ou par le fait de son locataire, de ses préposés ou de ses visiteurs.

CHAPITRE IV :Clauses pénalesArticle 11

Toute contravention à l'une quelconque des interdictions ou réglementations visées aux articles 9 et 10 du présent titre peut, de

.../

convention expresse, faire l'objet à l'initiative du syndic, notamment sur rapport d'un agent du syndicat qui pourra être assermenté, d'une pénalité égale au plus à vingt fois le montant de la taxe d'affranchissement d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans préjudice de toutes actions judiciaires auxquelles le syndic sera en droit de recourir pour réparation des préjudices causés.

TITRE II

ETAT DES REPARTITIONS DES CHARGES

CHAPITRE PREMIER :

Charges générales

Article 12

Les charges générales groupent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles 14, 16 et 18 du présent Règlement.

Il en est ainsi notamment en ce qui concerne :

A - Charges afférentes au gros oeuvre.

Les honoraires de l'architecte et des techniciens chargés de l'entretien du gros oeuvre.

Les charges d'entretien, de réparations, de reconstruction 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 parties privatives) à la toiture, aux têtes de cheminée, aux tuyaux d'écoulement des eaux pluviales.

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront les frais de peinture, de réparations des extérieurs.

A ce propos il est précisé que l'Etat propriétaire du bureau de poste pourra demander à faire effectuer lui-même ses peintures sous réserve que les couleurs adoptées soient en harmonie avec celle employée pour le reste des façades et que la campagne de peinture soit fait à la même période que celle concernant le reste de l'immeuble.

Les primes d'assurances relatives à l'ensemble de l'immeuble et prévues à l'art. 82.

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

B - Charges communes aux appartements.

a) Impôts :

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes aux appartements de l'ensemble.

b) Participation aux charges générales :

La participation aux charges générales résultant de l'entretien, de la conservation, de l'aménagement et de la gestion des équipements et espaces communs.

c) Services communs :

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

Les honoraires de l'architecte et des techniciens chargés de l'entretien des parties communes aux appartements.

S'il y a lieu, les dépenses exposées à l'occasion des servitudes dont bénéficie la copropriété.

Les salaires du concierge et du personnel de garde, avec leurs annexes et avantages en nature (logement, chauffage, éclairage ainsi que toute rémunération aux personnes de service chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales), les charges sociales et fiscales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les frais d'éclairage, de nettoyage, d'entretien, de réparations des parties communes, de la loge de concierge et des locaux à usage commun, y compris les dépenses nécessaires à cet entretien, sauf répartition particulière.

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.

Le ramonage des conduits de fumée unitaires.

La location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif et les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun.

d) Bâtiments :

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux canalisations d'eau, gaz, d'électricité, aux câbles coaxiaux des antennes collectives, aux tuyaux de tout-à-l'égout, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures et à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant) ; aux vide-ordures, à la porte d'entrée, à la descente et aux couloirs de caves.

Les réparations nécessitées par les engorgements des conduits des cabinets d'aisances et leurs chutes, par les engorgements dans les vide-ordures lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.

A ce propos, il est précisé que les propriétaires occupants, situés au dessus du point d'engorgement, seront présumés responsables et solidairement tenus des frais de dégorgement des canalisations, des conduits des cabinets d'aisances ou des descentes des eaux ménagères ainsi que des vide-ordures, sauf à eux d'apporter la preuve de l'origine et de l'auteur du dommage.

Les frais de réparation des portes-fenêtres, des persiennes,

des garde-corps, des fenêtres de chaque appartement bien que ces choses soient parties privatives.

Les frais d'entretien, de réparations et de reconstruction des balcons, appuis de balcon, balconnets, balustrades ou loggias, et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaire déterminé, bien qu'ils soient alors parties privatives.

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction des parties communes aux appartements.

Article 13

Les charges générales communes à tous les copropriétaires seront réparties entre les copropriétaires sur la base des coefficients indiqués dans les colonnes "Charges relatives au gros oeuvre" et "charges générales communes à tous les appartements" du tableau de répartition des charges donné en annexe au présent règlement de copropriété.

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

CHAPITRE II

Charges relatives aux escaliers, tapis et ascenseurs

Article 14

Les charges d'entretien des escaliers, tapis et ascenseurs comprennent : les dépenses entraînées par l'entretien et le ravalement intérieur des entrées, cages d'escalier et leur palier. L'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs agrès ou accessoires, ou des tapis (à l'exclusion de ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires), les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier, les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs, le coût de la location des compteurs.

Article 15

Les charges ainsi définies d'entretien des escaliers et des tapis s'il en existe ainsi que les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs, seront réparties entre les copropriétaires dans les mêmes conditions que les charges générales communes visées à l'article 13, 1er alinéa.

.../

Les dépenses concernant l'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs agrès ou accessoires seront réparties entre les copropriétaires sur la base des coefficients spéciaux indiqués dans la colonne "charges spéciales d'ascenseurs" du tableau de répartition des charges donné en annexe au présent règlement de copropriété.

CHAPITRE III

Frais de chauffage

Article 16

Les frais de chauffage des locaux d'habitation comprennent l'intégralité des dépenses d'entretien, de réparation, d'aménagement et même de remplacement des installations de chauffage central, le prix du mazout et autres combustibles, et de toutes dépenses accessoires à la fourniture du chauffage y compris les salaires du chauffeur et les charges sociales y afférentes.

Article 17

Les charges de chauffage central seront réparties entre les différents copropriétaires au prorata du nombre de radiateurs équipant chaque appartement.

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.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de réparation ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives quel qu'en soit le nombre.

CHAPITRE IV

Charges d'eau froide

Article 18

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque logement ou d'un autre local et la redevance pour la location et l'entretien et les réparations éventuelles de compteurs.

Article 19

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose de compteur individuel dans chaque logement est décidée par l'assemblée générale, s'il n'en existe pas lors de la livraison du local ; dans cette hypothèse, les frais d'installation nécessaires seraient d'ailleurs considérés comme charges communes relatives aux appartements au sens du chapitre Ier du présent titre.

Jusqu'à installation dans la totalité des lots des compteurs individuels, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires dans la même proportion que leurs charges générales.

Article 20

Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa de l'article précédent, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son logement ainsi que la redevance, le cas échéant, pour la location, l'entretien, les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des consommations individuelles.

CHAPITRE V

Eau chaude

Article 20 Bis

La distribution d'eau chaude est assurée individuellement par chaque copropriétaire.

CHAPITRE VI

Reprise des vestiges

Article 21

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

.../

TITRE IIIMUTATION DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE
CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVESCHAPITRE PREMIEROpposabilité du règlement de copropriété aux tiersArticle 22

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

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

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

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

CHAPITRE IILes mutations de propriétéArticle 23

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

.../

Article 24

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire 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 du syndicat la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provisions, il conserve ses droits à l'égard du nouveau copropriétaire.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation, alors même qu'elles seraient destinées au règlement de prestations ou de travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur celles dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou onéreux.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent dans les deux mois du décès justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement, par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Article 25

En cas de mutation, le syndic doit délivrer un état daté, indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant ;

Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;

Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

b) Eventuellement, le solde de versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

Article 26

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot ou institution dans les mêmes conditions d'un droit d'usage ou d'habitation, 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 toutes obligations à l'égard du syndicat, avis doit en être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le copropriétaire cédant ou constituant. Cette opposition 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.

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

Article 27

Tout transfert d'un lot, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic sans délai par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, 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 intéressée ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 51 du présent règlement.

Article 28

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété sur un lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu au siège du syndicat.

Article 29

Modification des lots

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou, encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 57 du présent règlement.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses 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 nouveau numéro 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 droit ou charges différentes publiés au fichier immobilier.

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

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

1°) au syndic de la copropriété alors en fonction,

2°) au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

.../

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE III

Location

Article 30

Le copropriétaire ne peut consentir une location de son lot qu'après avoir donné connaissance au locataire des obligations de jouissance et d'usage qui résultent pour lui du présent règlement.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute des locataires ou sous-locataires.

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

Article 31

Ces dispositions sont applicables aux occupations qui ne constitueraient pas des locations.

Article 31 bis

Constitution de droits réels. 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, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que les actes qui l'ont modifié. Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et les actes qui l'ont modifié lorsqu'ils existent et ont été publiés.

.../

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE PREMIER

Syndicat

Article 32

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Le syndic le représente.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

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

Le syndicat peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre 1er du titre V.

Article 33

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

Article 34

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

Article 35

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée, si elle venait à cesser le syndicat prendrait fin.

Article 36

Son siège est situé au bureau du syndic.

.../

CHAPITRE II

Assemblée générale des copropriétaires

Section I. - Epoque des réunions

Article 37

Les copropriétaires se réuniront au moins une fois chaque année en assemblée générale.

Section II. - Convocation

Article 38

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8 (alinéas 2 et 3), 47 et 50 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Article 39

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La demande qui est notifiée au syndic précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans le cas prévu au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil syndical, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, si les membres du conseil syndical n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Dans cette dernière hypothèse, 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.

Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours, faite au syndic ou au président du Conseil syndical, doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic ou, le cas échéant, au président du conseil syndical.

.../

Article 40

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 41

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

1°) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

2°) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe premier ci-dessus lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice, et le projet d'échéancier des appels de fonds faits en application de ce budget prévisionnel.

3°) Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée générale est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 11 (alinéas 1er et 2), 25 f, 26 b, 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 juillet 1965.

4°) Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation des travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a de la loi du 10 juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

5°) Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéa 2), 25 a et 30 b (alinéas 1er et 2), 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Article 42

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

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

.../

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

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

Article 43

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 86 du présent règlement.

Article 44

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale. 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 mutation survenue n'a pas à être recommencée, elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun comme prévu à l'article 51.

Article 45

Sous réserve des dispositions de l'article 46 du présent règlement et des décisions du syndicat, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Article 46

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 41 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 57 - dernier alinéa du présent règlement - si l'ordre du jour de cette assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

.../

Section III - Tenue des assemblées générales

Article 47

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

Article 48

Au début de chaque réunion, il est institué un bureau provisoire dont le président est le copropriétaire qui possède le plus grand nombre de quotes-parts, et comme scrutateur celui qui en possède le moins, sous réserve qu'ils puissent assumer ces fonctions.

L'assemblée générale élit son président et, le cas échéant, son bureau. Est élu comme président celui des copropriétaires 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 39 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article 49

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire. Les fonctions de scrutateur sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptant, l'un qui possède et représente le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en son nom que comme mandataire, et l'autre le moins grand nombre de quotes-parts.

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale, prise à la majorité prévue à l'article 56 du présent règlement.

Article 50

Il est tenu une feuille de présence, elle contient :

Les nom et domicile de chaque copropriétaire membre de l'assemblée et, le cas échéant, son mandataire. Elle indique le

.../

nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée compte tenu des dispositions des articles 54 et 55 du présent règlement.

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

Article 51

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire, habilité par une simple lettre, choisi parmi les autres copropriétaires, parents ou alliés en ligne directe ou collatérale jusqu'au troisième degré, ou un mandataire général. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires. Les représentants légaux des mineurs interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place dans la limite de leur habilitation légale.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic et à leurs frais.

Article 52

Il ne peut être mis en délibération que des questions inscrites à l'ordre du jour, et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 41 et 42 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 53

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée par le secrétaire. Il est signé et certifié conforme par le président, le secrétaire et les membres du bureau s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération, il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus ; sur la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le syndic.

Section IV - Voix - Majorité

Article 54

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

Article 55

Lorsque le présent règlement 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, ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses ; les dispositions de l'article 54 ci-dessus sont applicables.

Article 56

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés s'il n'en est autrement ordonné par la loi et le présent règlement.

Article 57

L'assemblée générale réunie sur première convocation adopte à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) la désignation et la révocation du syndic ;
- b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;
- c) 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 conforme à la destination de celui-ci ;
- d) les conditions auxquelles sont réalisés les

actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

f) la modification de la répartition des charges visées au titre II du présent règlement rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

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

Article 58

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs données par l'assemblée pour prendre en son lieu et place une des décisions visées à l'article 56 ci-dessus.

Une telle délégation de pouvoirs peut être donnée au syndic, au conseil syndical, ou à toute autre personne.

Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée. Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum et qui ne saurait être supérieur aux limites qui sont applicables pour la passation des marchés de gré à gré tels qu'ils sont fixés par la réglementation sur les habitations à loyer modéré. La délégation de pouvoirs ne peut en aucun cas priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et sur la gestion du syndic. Il sera rendu compte à l'assemblée générale de l'exécution de la délégation.

Article 59

Une copie du procès-verbal est adressée par le syndic, sous pli recommandé avec avis de réception ou remise contre récépissé ou émargement à chacun des copropriétaires.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 41 (alinéa 3) de la loi du 10 juillet 1965. Le délai prévu par ce texte pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de ladite notification.

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

.../

CHAPITRE III

Conseil Syndical. -

Article 60. - Il est institué un conseil syndical dont le rôle est d'assister le syndic dans l'accomplissement de ses charges. 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.

Il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité générale de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

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, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues par la loi. Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration.

Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Art. 61. - Le conseil syndical est composé de quatre membres titulaires, dont un commissaire aux comptes, choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne sont pas éligibles aux fonctions de membres du conseil syndical.

Article 62

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat. Ils sont élus pour trois ans. Ils peuvent être révoqués à tout instant, par l'assemblée générale, à la même majorité.

Article 63

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

Article 64

Le conseil syndical est présidé par l'un des membres appelé par ses pairs à cette fonction.

Le Président provoque la réunion du conseil soit de sa propre initiative, soit à la demande de l'un des membres ou du syndic.

Le conseil se réunit aussi souvent que l'exige l'administration de l'immeuble et au moins une fois l'an.

En cas de partage égal des voix, la voix du président est prépondérante.

CHAPITRE IV

Syndic

Section 1. Nomination - Révocation - Rémunération

Article 65

Les fonctions de Syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Le Syndic est nommé par l'Assemblée Générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, réunie sur première convocation. A défaut de décision prise, dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

Cette durée est fixée par le président du tribunal de grande instance lorsque le syndic est désigné par lui.

Cette durée ne peut excéder trois ans. Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue aux deux alinéas précédents.

L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic pour motif légitime.

.../

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical, ou, à défaut, chacun des copropriétaires, trois mois au moins à l'avance.

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

Article 66

Les conditions de rémunération du syndic sont, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Section 2. - Attributions

Article 67

Le syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ; d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci, de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice tant en demandeur qu'en défendeur, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seul autoriser, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

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 et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Article 68

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 77 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 69

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat, fixe les conditions de son travail et son salaire suivant les textes ou conventions collectives en vigueur.

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

Le syndic choisit tout conseil ou technicien appelé à prêter son concours au syndicat.

Article 70

Le syndic établit et tient à jour une liste des copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 27 du présent règlement, il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Article 71

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

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

Article 72

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il tient, pour chaque syndicat de copropriétaires, une comptabilité séparée de nature à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui 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. Pour le paiement des petites dépenses courantes le syndic peut être habilité par l'assemblée générale à retirer des fonds de ce compte pour alimenter une caisse dont il est seul responsable.

Le syndic prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale. Il en assure l'exécution dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés par cette assemblée. Il engage, le cas échéant, les dépenses de grosses réparations dans la limite des provisions disponibles figurant au bilan.

Le syndic rendra compte à l'assemblée générale en fin d'année budgétaire de l'exécution du budget ainsi que des délégations qui ont pu lui être conférées.

Article 73

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 77 ci-après, dans les conditions prévues par ledit article.

Article 74

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 les entreprises dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles occupent des fonctions de directeur ou d'administrateur, de salarié ou de préposé.

Article 75

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

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction qui concerne le fonctionnement d'un syndicat, dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de cette instance.

Section III - Exercice par le syndic de ses attributions

Article 76

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 57 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 58 du présent règlement.

.../

CHAPITRE V

Païement des charges

Provisions - Recouvrement des Créances du Syndicat

Article 77

Les copropriétaires verseront au Syndic, savoir :

1°) Une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'Assemblée générale.

2°) En cours d'exercice et au gré du Syndic soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées soit des provisions trimestrielles qui ne pourront chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

Article 78

Les sommes dues au titre du précédent article 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 syndicat au copropriétaire défaillant. En outre, et sans préjudice du cours des intérêts jusqu'au jour du paiement effectif, le copropriétaire débiteur, passé le délai de 3 mois à compter de la mise en demeure, devra verser à titre de dommages et intérêts une astreinte de 1 % des sommes dues par mois de retard.

Article 79

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Nonobstant toutes dispositions contraires, toute demande formée par le syndicat à l'encontre d'un ou plusieurs copropriétaires, suivant la procédure d'injonction de payer, est portée devant la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

Article 80

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une sûreté prévue à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Article 81

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles

à l'égard du syndicat, lequel en conséquence pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra en conséquence exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

CHAPITRE VI

Assurances

Article 82

L'immeuble devra être assuré, valeur reconstruction à neuf, avec le matériel commun y installé à une ou des Compagnies d'une solvabilité reconnue ; cette assurance s'appliquera tant à toutes les choses et parties communes qu'aux parties privées appartenant à chacun des copropriétaires (sauf aux embellissements ayant un caractère artistique ou somptuaire apportés par ces derniers).

L'assurance garantira, non seulement les dommages matériels causés à l'immeuble comme il vient d'être dit, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'immeuble, et les recours réciproques entre copropriétaires.

La police comportera la renonciation aux recours contre les copropriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux et les personnes à leur service.

La responsabilité civile du Syndicat des copropriétaires, ainsi que celle de chacun des copropriétaires (à l'exception de l'Administration des P. T. T., l'Etat étant son propre assureur), devront être assurées, à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.

Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes et réparties comme il est dit à l'article 13. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

L'assemblée des copropriétaires pourra toujours décider à la majorité requise toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le Syndicat des copropriétaires.

Article 83

Chaque copropriétaire (à l'exception de l'Administration des P. T. T., l'Etat étant son propre assureur), 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 de gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux, et d'en justifier à toute réquisition du syndic.

La question de l'assurance personnelle contre le vol fait l'objet de l'article 9 lettre p).

Article 84

En cas de sinistre, les indemnités allouées en raison des dommages subis par l'immeuble en vertu des polices visées à l'article 82 seront encaissées par le syndic, à charge par lui d'en effectuer le dépôt au compte du syndicat.

Article 85

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

CHAPITRE VII

Dispositions communes

Article 86

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété, tant au présent titre qu'au titre suivant seront valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations et l'envoi des procès-verbaux d'assemblée générale peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 75 du présent règlement de copropriété.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE PREMIER

Modification du règlement de copropriété

Article 87

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Article 88

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

Article 89

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 90

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

Article 91

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 dispositions sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

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

Au 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 et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

Actes d'acquisition et de disposition

Section 1 - Actes d'acquisition

Article 92

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

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

Article 93

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

Section 2 - Actes de disposition

Article 94

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 95

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties

communes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 96

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

Article 97

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

CHAPITRE III

Amélioration - Addition - Surélévation

Article 98

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 du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

"Article 30.- L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26 (c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix) peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements 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 1er ci-dessus ; le tribunal fixe, en outre, les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

"Article 31.- Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants-droit, ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article 30 ci-dessus.

"Article 32.- Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement 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, saisi le tribunal de grande instance, en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

"Article 35.- La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage

privatif, ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membr

"La décision d'aliéner aux mêmes fins de 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'immeubl comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

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

"Article 36.- Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en rais soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation, ont droit à une indemnité.

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

"Article 37.- Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté, devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

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

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

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

CHAPITRE IV

Reconstruction

Article 99

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

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre précédent sont applicables.

CHAPITRE V

Modification des structures juridiques

Article 100

Constitution de Syndicats secondaires :

- Les copropriétaires pourront, réunis en assemblée générale, décider de la constitution entre eux, d'un syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 101

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 38 de la loi du 10 juillet 1965.

TITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

Article 102

Publicité foncière :

- Le présent règlement de copropriété ser

publié au huitième bureau des hypothèques de PARIS conformément à la loi du 10 juillet 1965, et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière. Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Article 103

Election de domicile :

L'élection de domicile est faite à PARIS 16ème,
50, rue Poussin.

TABLEAU RECAPITULATIF

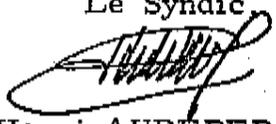
Lots	Bâti- ment	Esca- lier	Etage	Désignation	Propriété du sol et du gros oeuvre de l'immeuble	Observations
1			S/Sol	Cave	2	
2			"	"	2	
3			"	"	2	
4			"	"	2	
5			"	"	2	
6			"	"	2	
7			"	"	2	
8			"	"	2	
9		E	"	"	2	
10			"	"	2	
11		U	"	"	2	
12			"	"	2	
13		Q	"	"	2	
14			"	"	2	
15		I	"	"	2	
16			"	Dépendances du Bureau de p.	575	
17		N	"	Cave	2	
18			"	"	2	
19		U	"	"	2	
20			"	"	2	
21			"	"	2	
22			"	"	2	
23			"	"	2	
24			"	"	2	
25			"	"	2	
26	E		R.de C.	Bureau de poste	1 606	
27		U	1er D	Appartement	414	
28		A	1er G	"	417	
29		Q	1er D	"	421	
30		B	1er G	"	474	Logement de fonction du Receveur
31			2 D	"	414	
32			2 G	"	417	
33			2 D	"	420	
34			2 G	"	474	
35			3 D	"	485	
36			3 G	"	367	
37			3 D	"	433	
38			3 G	"	488	
39			4 D	"	491	
40			4 G	"	372	
41			4 D	"	438	
42			4 G	"	494	
43			5 D	"	429	
44			5 G	"	433	
45			5 D	"	437	
46			5 G	"	494	
47			6 D	"	434	
48			6 G	"	374	
49			6 D	"	369	
50			6 G	"	439	
Total ...					12 657	

ANNEXE
TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

N° du lot de copropriété	Appartement	Répartition en dix millièmes		
		Charges relatives au gros oeuvre	Charges générales communes aux appartements	Charges spéciale d'ascenseurs
26	Bureau de p.	2 181 7	-	-
27	1 AD	416	398	196
28	1 AG	419	400	196
29	1 BD	423	403	197
30	1 BG	476 A p. 12 p.	451	197
31	2 AD	416	397	294
32	2 AG	419	400	294
33	2 BD	422	403	294
34	2 BG	476	455	324
35	3 AD	487	465	441
36	3 AG	369	352	294
37	3 BD	435	415	392
38	3 BG	490	468	441
39	4 AD	493	472	549
40	4 AG	374	357	373
41	4 BD	440	419	490
42	4 BG	496	474	549
43	5 AD	431	411	588
44	5 AG	435	416	588
45	5 BD	439	419	588
46	5 BG	496	474	657
47	6 AD	436	417	588
48	6 AG	376	359	441
49	6 BD	371	353	441
50	6 BG	441	422	588
		12 657	10 000	10 000

Pour copie certifiée conforme à l'original établi en double exemplaire dont l'un a été déposé au rang des minutes de Maître BOURDEL, Notaire à Paris, 173 à 177, rue de Vaugirard et l'autre a été annexé au procès-verbal de l'Assemblée générale du 12 juin 1978.

Le Syndic


Henri AUDEBERT