

CHAPITRE III

LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot, devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement de copropriété et de ses modifications éventuelles, et l'obliger à exécuter les prescriptions résultant de ces dispositions.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies du présent règlement comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

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

- * -

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

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 des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même de l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, publiés.

Dans l'hypothèse où le règlement de copropriété ainsi que les actes qui l'ont modifié n'auraient pas été publiés au fichier immobilier, l'acte constitutif de droits réels imposera à son bénéficiaire qui aura préalablement eu connaissance de ces documents, d'adhérer aux obligations qui en résultent.

A défaut, le constituant engagera sa responsabilité à l'égard du Syndicat des Copropriétaires.

Il en est de l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, non publiés.

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

- * -

CHAPITRE I

SYNDICAT

La collectivité des copropriétaires est constituée en syndicat doté de la personnalité civile. Ce syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif, conformément à l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1967 et aux articles 40 et suivants du décret 17 mars 1967.

Il a pour objet l'administration des parties communes et la conservation de l'immeuble. Les décisions qui sont de sa compétence sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic. Ce syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires.

- * -

CHAPITRE II

ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETAIRES

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale.

Cette assemblée générale contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble, elle prend toutes les décisions utiles, et peut même modifier le présent règlement dans les conditions qui seront déterminées ci-après.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par un ou des copropriétaires représentant au moins le quart des tantièmes de la copropriété.

Faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours après mise en demeure, les convocations seront valablement faites, par le président du conseil syndical, à défaut par le copropriétaire le plus diligent qui aura été judiciairement habilité selon les modalités prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967

Convocations

1° Les convocations seront adressées par lettre recommandée, remises contre récépissé ou émargement, ou transmises par télécopie avec récépissé, au moins vingt et un jours francs avant la date prévue. Elles devront comporter l'ordre du jour avec toutes questions intéressant la copropriété dont le syndic aura été saisi avant l'envoi de la convocation.

Les documents prévus par l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront joints aux fins d'approbation des résolutions les concernant.

2° En cas d'urgence, le délai de convocation pourra être réduit, si les circonstances l'exigent.

3° En cas de mutation, les convocations seront valablement adressées à l'ancien propriétaire, jusqu'à sa notification au syndic.

4° En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront mandater l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de désigner leur mandataire commun, les convocations seront valablement faites à l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du copropriétaire défunt ou à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

5° En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou de bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, les stipulations de l'alinéa précédent relatif à l'indivision seront également applicables.

6° Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égale à la quote-part dans les parties communes correspondant aux lots dont il a la jouissance.

7° Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories des charges, seront tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'assemblée générale.

Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical. Toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

Représentation des copropriétaires

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote.

Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

Le mandataire peut en outre recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des incapables mineurs ou majeurs sont seuls habilités à participer aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique le nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé et, le cas échéant, de son mandataire ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu s'il y a lieu des dispositions de l'article 22 et de l'article 24 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

Par suite, elle doit être communiquée par le syndic à tout copropriétaire la requérant.

Présidence - Bureau

Au début de chaque réunion, l'assemblée désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 du décret du 17 mars 1967, son président et s'il y a lieu un ou plusieurs scrutateurs.

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

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

Nombre de voix des copropriétaires

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

Lorsque la question débattue est relative à des charges spéciales, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter.

Délégation de pouvoirs

L'assemblée générale statuant à la majorité et selon les modalités prévues par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

Budget prévisionnel

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires votera chaque année un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel sera réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires verseront au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale pourra fixer des modalités différentes.

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

Ne seront pas comprises dans le budget prévisionnel, conformément à l'article 14-2 de la loi, les dépenses pour travaux visées par l'article 44 du décret du 17 mars 4967.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Comptes du syndicat

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel seront établis dans le cadre de l'article 14-3, conformément aux règles comptables spécifiques fixées par le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 et l'arrêté du 15 mars de 2005, ou leurs modificatifs ultérieurs. Les comptes seront alors présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

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

Toutefois, un syndicat comportant moins de 10 lots à usage de logements, de bureaux ou de Commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

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

Majorité - Loi du 10 juillet 1965

1° Article 24

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

L'assemblée délibère à cette majorité dite relative sur toutes les questions relevant de l'administration ordinaire, par exemple l'approbation des comptes, la décision du quitus donné au syndic.

A cette majorité, elle arrêtera un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire. La mise en concurrence peut résulter d'une demande de plusieurs devis.

Dans les mêmes conditions, elle prend les décisions relatives aux assurances, elle décide de tous travaux d'entretien.

À cette majorité sont également adoptés :

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

2° Article 25

Sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent.
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.
- c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté.
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa premier de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou de plusieurs parties privatives.
- g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air et, éventuellement, le système de chauffage et la production d'eau chaude ; seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à 10 ans ; la nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'État après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.
- h) La pause dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipements définis par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.
- i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène.
- j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communication électronique interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes.
- k) L'autorisation permanente accordée à la police ou la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.
- l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques
- m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

Est également votée à cette majorité, l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat.

3° Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'aura pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 précité mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée pourra décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'aura pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

4° Article 26

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

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

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

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux paragraphes e), g), h), i), j), m) et n) de l'article 25.

d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 la relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

e) les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue d'assemblées générales suivantes.

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, telle qu'elles résultent du règlement de copropriété.

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

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

A cette même majorité prévue au premier alinéa du présent article, l'assemblée générale décide de l'adhésion ou du retrait d'une union de syndicat.

5° Article 26-3

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Décisions prises à l'unanimité

L'assemblée ne peut décider qu'à l'unanimité :

- d'aliéner les parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble,
- de modifier la répartition des charges dans les cas autres que ceux prévus à l'article 25,
- de supprimer un élément d'équipement commun au cas où cet acte serait contraire à la destination de l'immeuble et non obligatoire, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires,
- de transformer des éléments privatifs en éléments communs, de décider la fermeture permanente de la porte d'accès de l'immeuble, sauf le cas visé à l'article 26 ci-dessus,
- de créer de nouveaux locaux à usage privatif par voie de surélévation.

Assemblées spéciales

Chaque fois que devra être décidé des dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, mis à la charge de certains copropriétaires seulement, seuls ces copropriétaires prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée ne concernera que certains copropriétaires, ceux-ci pourront seuls être convoqués mais, dans ce cas, l'ordre du jour devra être strictement limitatif.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic chaque fois que les circonstances l'exigent. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par un ou des copropriétaires représentant au moins le quart des tantièmes de l'ensemble des copropriétaires concernés.

Faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours après mise en demeure, les convocations seront valablement faites, par le président du conseil syndical, à défaut par le copropriétaire le plus diligent concerné par la convocation de cette assemblée, qui aura été judiciairement habilité selon les modalités prévus à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, modifié.

Les décisions de ces assemblées particulières obligent l'ensemble des copropriétaires intéressés.

Procès-verbaux des assemblées générales

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire, et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, dans les conditions établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que le nom des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité de la décision.

Les procès verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

Après chaque assemblée et dans les plus brefs délais, le procès-verbal est notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par télécopie avec récépissés, aux copropriétaires absents à l'assemblée ou opposants et par lettre simple aux autres copropriétaires.

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, la notification prévue au paragraphe précédent est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

- * -

CHAPITRE III CONSEIL SYNDICAL

Dans tout syndicat de copropriété, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Dans ce cas, la mission et le fonctionnement du conseil syndical seront régis conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que des articles 22 à 28 du décret du 17 mars 1967.

Sauf dans le cas de la constitution d'un syndicat coopératif où il est obligatoire, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

À défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions du paragraphe qui précède, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

- * -

CHAPITRE IV

SYNDIC

Nomination

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

Sous réserve des dispositions de l'article L. 443-15 du Code de la construction et de l'habitation, les fonctions du syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale..

Il est rééligible.

Rémunération - Durée des fonctions

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic sur les bases du contrat que celui-ci lui propose.

Elle détermine la durée de ses fonctions.

En dehors de l'hypothèse est prévu que par l'article L. 443-15 du Code de la construction et de l'habitation, cette durée ne peut être supérieure à trois ans, renouvelable.

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

Démission

Si le syndic a l'intention de se démettre de ses fonctions, il devra en avertir les copropriétaires avec un préavis de trois mois au moins, et procéder à la convocation d'une assemblée générale afin de faire désigner un nouveau syndic, de telle façon que le syndicat des copropriétaires soit toujours représenté.

Empêchement – Carence

Sous réserve des dispositions des articles 8 et 50 du décret du 17 mars 1967, 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, il pourra être assigné par tout intéressé devant le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé en vue de la désignation d'un administrateur provisoire, conformément aux dispositions de l'article 49 du décret susvisé.

Archives

Le syndic devra détenir tous les documents appartenant au syndicat des copropriétaires visés à l'article 33 du décret du 17 mars 1967, et ce depuis l'origine de la mise en copropriété.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles, l'ensemble des documents et archives du syndicat.

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

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical, pourra demander au juge statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-avant, ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

Mission du syndic

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la loi du 10 juillet 1965 ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, 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 et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci,
- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale, et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.
- d'établir et de tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble conformément au contenu défini par le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001.
- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.
- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel est versé sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité des articles 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables..

Il est chargé de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice, dans les cas visés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que de la publication des modifications apportées au présent règlement de copropriété ou à l'état descriptif de division, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, le syndic est chargé d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du « service antenne » numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n°86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication. A compter de la publication de la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur et jusqu'au 30 novembre 2011, cette information est fournie dans le relevé de charges envoyé régulièrement par le syndic aux copropriétaires.

Le syndic répartira entre les copropriétaires annuellement le montant des dépenses communes dans les proportions ci-avant indiquées, et centralisera les fonds pour les verser à qui de droit.

Les fournitures de timbres, papier, etc... nécessaires à l'accomplissement de sa gestion lui seront remboursées.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 ainsi que par son décret d'application du 17 mars 1967.

Le syndic étant seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. Seule l'assemblée générale peut autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée, à la majorité de l'article 25.

CHAPITRE V

PAIEMENT DES CHARGES

RECOUVREMENT DES CREANCES

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges définies et selon les modalités visées aux Chapitre I à III du Titre II du présent règlement de copropriété.

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti sera due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

Chaque copropriétaire est tenu de verser :

- les provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965,
- les provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret du 17 mars 1967,

- l'avance constituant la réserve qui pourra être instituée par l'assemblée générale des copropriétaires selon vote à la majorité de l'article 26,

- les avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale,

- les avances constituées par les provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

Conformément à l'article 19-2 de la loi, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de ladite loi, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

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

Dans le cas où un copropriétaire aggraverait les charges par son fait, il devrait seul supporter cette aggravation.

Conformément aux dispositions l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, ainsi que les droits et émoluments des actes d'huissier de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur, sont imputables à ce seul copropriétaire.

En cas de mutation, le disposant doit avant l'acte transférant la propriété, verser au syndic le montant des charges dues jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du bénéficiaire ainsi qu'une provision sur celles encore non liquidées.

En outre, le disposant est tenu de verser la totalité de sa part contributive dans les frais et dépenses occasionnés par tous travaux concernant les choses communes, faits ou engagés antérieurement à la mutation.

Dans tous les cas, le disposant et le bénéficiaire sont solidairement responsables à l'égard du syndic.

Il y a solidarité vis-à-vis du syndic entre le nu-propiétaire et l'usufruitier d'un lot, en ce qui concerne le règlement des charges communes.

Privilège spécial au profit du syndicat

le syndicat bénéficie pour les créances de toute nature à l'encontre de chaque copropriétaire, d'un privilège immobilier spécial prévu par l'article 2374 du Code civil.

Outre le privilège immobilier sus visé, les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque propriétaire bénéficient du privilège mobilier prévu à l'article 2332-1° en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée, auquel cas il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

- * -

CHAPITRE VI

ASSURANCES

L'immeuble avec les éléments d'équipement commun, sera assuré contre :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, les bris de glace, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, les attentats et catastrophes naturelles.

2° Le recours des voisins et des locataires.

3° La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par l'immeuble et les éléments d'équipement communs.

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

En cas de sinistre, les indemnités allouées en raison de dommages subis par l'immeuble seront encaissées par le Syndic, à charge par lui d'en effectuer le dépôt au compte du syndicat.

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

Les notifications et mises en demeure, à l'exception de la mise en demeure mentionnée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 qui se fait par acte extrajudiciaire, sont valablement faites par lettres recommandées avec demandes d'avis de réception, ou par télécopie avec récépissé.

Toutefois, les notifications des convocations, 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, prévu à l'article 59 du décret du 17 mars 1967.

TITRE V DISPOSITIONS PARTICULIERES

Questions diverses

Les questions concernant les conditions de jouissance et de copropriété qui n'auraient pas été prévues au présent règlement et les difficultés qui pourraient s'élever seront tranchées par l'assemblée générale selon les modalités prévues par la loi du 10 juillet 1965, modifiée, et du décret du 17 mars 1967, modifié.

Diagnostic technique et cahier d'entretien

Conformément à l'article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'habitation, toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

Un carnet d'entretien de l'immeuble est tenu dans les conditions fixées par le décret n° 2001-477 du 30/05/2001.

Servitudes particulières à l'immeuble

Les copropriétaires de l'immeuble objet du présent règlement devront se conformer à toutes les clauses et/ou servitudes qui pourraient grever l'entier immeuble.

TITRE VI - DISPOSITIONS FINALES

Le présent règlement de copropriété sera déposé au rang des minutes d'un notaire au choix de la copropriété.

Conformément au décret n°55-22 du 4 janvier 1955, il sera publié au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

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

Fait à Bordeaux, le 30 septembre 2008.
