

Annexé à un acte reçu  
par le Notaire associé  
Soussigné le 06/08/2001

**LILLE**

23 et 23 bis rue Van Dyck

**REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**ROBART Jean-Pierre**  
Géomètre-Expert

5 place Karl Marx - B.P. 313  
59463 LOMME CEDEX  
Tel : 03.20.00.10.10  
Fax : 03.20.00.10.11



## **1ère PARTIE - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES**

### **CHAPITRE I - OBJET DU REGLEMENT**

**Art. 1.** - Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, dans le but :

- 1° D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;
- 2° De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;
- 3° De fixer, en conséquence, les droits et les obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;
- 4° D'organiser l'administration de cet immeuble ;
- 5° De préciser les conditions d'amélioration de cet immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles d'application en cas de litiges.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes différentes.

### **CHAPITRE II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

#### **I - DESIGNATION**

**Art. 2.** - Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble édifié sur un terrain situé 23 et 23 rue Van Dyck à LILLE repris au cadastre à la section PT sous les numéros 225 pour une contenance de 3 a 64 et 226 pour une contenance de 0 a 65, tenant :

- Par devant, à la rue Van Dyck ;
- D'un côté, à gauche, aux immeubles sis 19/21 rue Van Dyck ;
- D'autre côté, à droite, aux immeubles sis 25 rue Van Dyck et 123 bis rue Paul Lafargue ;
- Au fond, aux immeubles sis 230 à 234 rue des Postes.

L'immeuble mis en copropriété se compose d'un bâtiment principal sur rue, dénommé bâtiment A, d'un second bâtiment à la suite, dénommé bâtiment B et de deux cours intérieures.

Le bâtiment principal A comprend :

- Au rez de chaussée : Un passage couvert permettant d'accéder à une cour intérieure et au bâtiment B, une entrée avec cage d'escalier d'accès aux étages, un local poubelles accessible par la cour, un appartement à gauche accessible par le passage couvert et un second appartement avec cour, à droite, accessible par l'entrée précitée ;
- Au premier étage : Deux appartements ;
- Au deuxième étage : Deux appartements ;
- Au troisième étage : Deux appartements ;
- Au comble : Un grenier aménageable ;

- Au sous-sol : Des caves accessibles par des escaliers intérieurs donnant dans les appartements du rez de chaussée.

Il est toutefois à préciser que le bâtiment A comprend deux ailes sur l'arrière dont les étages sont constitués par des pièces dépendant des deux appartements du rez de chaussée. Ces pièces sont accessibles par deux cages d'escalier intérieures situées dans ces deux appartements.

Le bâtiment B se trouvant à la suite du bâtiment A se compose de six garages portant les numéros 1 à 6, le garage n° 1 étant situé en fond de propriété et le garage n° 6 contre le bâtiment A.

### **Certificats**

Pour répondre aux dispositions des articles L.111-6-1 et L.111-6-2 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 74.1) du code de la construction et de l'habitation seront annexés au présent règlement de copropriété :

- Le diagnostic amiante en application de l'article L.1311-1 du code de la santé publique ;
- Le diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

### **Origine de propriété Servitudes, charges et mitoyennetés**

Pour l'origine de propriété, les servitudes, charges diverses et mitoyennetés, il est renvoyé aux énonciations contenues dans l'acte de dépôt des présentes au rang des minutes de Maître DUTOIT, notaire associé, 139 boulevard de la Liberté à LILLE.

## **II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**Art. 3.** - L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en lots numérotés :

- 1 à 9 pour le bâtiment A ;
- 101 à 106 pour le bâtiment B ;

dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et d'une quote-part indivise des parties communes, exprimée en millièmes.

Les lots comprennent :

**LOT n° 1** : Un appartement situé au rez de chaussée du bâtiment A, à gauche en regardant la façade sur rue, comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, une salle de bains, un W-C, trois chambres situées l'une au premier étage, la seconde au deuxième étage, la dernière au troisième étage et une cave au sous-sol, les chambres des étages et la cave au sous-sol étant desservies par une cage d'escalier intérieure privative à l'appartement.

Et les cent soixante quatorze millièmes du sol et des parties communes de l'immeuble.

174/1.000e

~~LOT n° 2 : Un appartement situé au rez de chaussée du bâtiment A, à droite en regardant la façade sur rue, comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, une salle de bains, un W-C, une cour, deux chambres situées l'une au premier étage, la seconde au deuxième étage et deux caves au sous-sol, les chambres des étages et les caves au sous-sol étant desservies par une cage d'escalier intérieure privative à l'appartement.~~

~~Et les cent soixante neuf millièmes du sol et des parties communes de l'immeuble.~~

~~Vente M<sup>rs</sup> BARAT 11/1/03~~

169/1.000e

~~LOT n° 3 : Un appartement situé au premier étage du bâtiment A, à gauche en regardant la façade sur rue, comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains et une loggia avec W-C.~~

~~Et les cent dix sept millièmes du sol et des parties communes de l'immeuble.~~

~~Vente M<sup>rs</sup> MERCIER~~

117/1.000e

X ~~LOT n° 4 : Un appartement situé au premier étage du bâtiment A, à droite en regardant la façade sur rue, comprenant un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains et une loggia avec W-C.~~

~~Et les soixante quatorze millièmes du sol et des parties communes de l'immeuble.~~

~~Vente Dobromir Avut 2001~~

74/1.000e

~~LOT n° 5 : Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment A, à gauche en regardant la façade sur rue, comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains et une loggia avec W-C.~~

~~Et les cent quatorze millièmes du sol et des parties communes de l'immeuble.~~

~~Vente M<sup>rs</sup> VERY - 4/3/2003~~

114/1.000e

X ~~LOT n° 6 : Un appartement situé au deuxième étage du bâtiment A, à droite en regardant la façade sur rue, comprenant un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains et une loggia avec W-C.~~

~~Et les soixante et onze millièmes du sol et des parties communes de l'immeuble.~~

~~Vente Verukerok Sept 2001~~

71/1.000e

~~LOT n° 7 : Un appartement situé au troisième étage du bâtiment A, à gauche en regardant la façade sur rue, comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains et une loggia avec W-C.~~

~~Et les cent dix millièmes du sol et des parties communes de l'immeuble.~~

110/1.000e

X ~~LOT n° 8 : Un appartement situé au troisième étage du bâtiment A, à droite en regardant la façade sur rue, comprenant un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains et une loggia avec W-C.~~

~~Et les soixante neuf millièmes du sol et des parties communes de l'immeuble.~~

~~Vente Verukerok - Noél. Avut 2001~~

69/1.000e

LOT n° 9 : Un grenier aménageable situé au comble du bâtiment A.

Et les trente sept millièmes du sol et des parties communes de l'immeuble.

37/1.000e

LOT n° 101 : Un garage n° 1 situé dans le bâtiment B.

Et les quinze millièmes du sol et des parties communes de l'immeuble.

15/1.000e

~~LOT n° 102 : Un garage n° 2 situé dans le bâtiment B.~~

~~Et les dix millièmes du sol et des parties communes de l'immeuble.~~

~~Vendu Stan Kie Wika Sept 2001~~

~~10/1.000e~~

~~LOT n° 103 : Un garage n° 3 situé dans le bâtiment B.~~

~~Et les dix millièmes du sol et des parties communes de l'immeuble.~~

~~Vendu Stan Kie Wika - Sept 2001~~

~~10/1.000e~~

~~LOT n° 104 : Un garage n° 4 situé dans le bâtiment B.~~

~~Et les dix millièmes du sol et des parties communes de l'immeuble.~~

~~Vendu M<sup>me</sup> MERCIER~~

~~10/1.000e~~

~~LOT n° 105 : Un garage n° 5 situé dans le bâtiment B.~~

~~Et les dix millièmes du sol et des parties communes de l'immeuble.~~

~~Vendu PAOLINI Sept 2001~~

~~10/1.000e~~

~~LOT n° 106 : Un garage n° 6 situé dans le bâtiment B.~~

~~Et les dix millièmes du sol et des parties communes de l'immeuble.~~

~~Vendu M. Beland -  
3/4/2003~~

~~10/1.000e~~

## Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959 et n° 79-405 du 21 mai 1979.

N° de lot	Bâtiment	Etage	Entrée	Nature des lots	Tantièmes en 1.000e
1	A	R de C	Néant	Appartement	174
2	A	R de C	Unique	Appartement	169
3	A	1e Etage	Unique	Appartement	117
4	A	1e Etage	Unique	Appartement	74
5	A	2e Etage	Unique	Appartement	114
6	A	2e Etage	Unique	Appartement	71
7	A	3e Etage	Unique	Appartement	110
8	A	3e Etage	Unique	Appartement	69
9	A	Comble	Unique	Appartement	37
101	B	R de C	Néant	Garage n° 1	15
102	B	R de C	Néant	Garage n° 2	10
103	B	R de C	Néant	Garage n° 3	10
104	B	R de C	Néant	Garage n° 4	10
105	B	R de C	Néant	Garage n° 5	10
106	B	R de C	Néant	Garage n° 6	10
Total :					1000

## CHAPITRE III - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

### I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES

**Art. 4.** - Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

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

Le passage couvert du bâtiment A et sa porte sur rue ;

Les réseaux et équipements communs aux deux bâtiments A et B ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, etc. ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

**Art. 5. - Accessoires aux parties communes.** - Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ;

Le droit d'affouiller la cour ;

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

**Art 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.

## **II - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES DES PROPRIETAIRES DES LOTS CONSTITUANT LE BATIMENT A**

**Art 7.** - Les parties communes spéciales aux propriétaires des lots constituant le bâtiment principal A comprennent :

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

Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols ;

Les couvertures du bâtiment, à l'exception de la toiture couvrant la partie non étagée du lot 2 ;

Les souches de cheminées ;

Les tuyaux d'aération des W-C et ceux de ventilation des salles de bains ;

Les ornements de façades ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de gaz (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privés et des parties communes spécifiques décrites à l'article suivant) ;

Le local poubelles ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes sont la propriété des propriétaires des lots 1 à 9 au prorata des tantièmes de chacun.

## **III - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES AUX PROPRIETAIRES DES LOTS DESSERVIS PAR L'ENTREE COMMUNE**

**Art 8.** - Les parties communes particulières aux propriétaires des lots 2 à 9 desservis par l'entrée commune comprennent :

L'entrée au rez de chaussée et sa porte sur rue ;

La cage d'escalier d'accès aux étages ;

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de gaz situées dans ces parties communes ;



Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non les tapis brosses des portes palières qui sont parties privatives) ;

Ces parties communes particulières sont la propriété des propriétaires des lots 2 à 9 au prorata des tantièmes de chacun.

#### **IV - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES DES PROPRIETAIRES DES LOTS CONSTITUANT LE BATIMENT B**

**Art 9.** - Les parties communes spéciales aux propriétaires des lots constituant le bâtiment principal B comprennent :

Les fondations, les murs et les cloisons séparatrices des garages ;

La couverture du bâtiment.

Ces parties communes sont la propriété des propriétaires des lots 101 à 106 au prorata des tantièmes de chacun.

Il est à noter que le bâtiment B ne dispose pas de système d'évacuation des eaux de toiture lesquelles s'écoulent directement sur le sol de la cour commune.

#### **V - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

**Art 10.** - Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot et avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc :

Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre, qui sont parties communes) ;

Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;

Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes ;

Les portes de garages, les portes palières, les fenêtres et portes fenêtres, les persiennes et les volets, stores et rideaux roulants, les portes des garages ;

Les appuis des fenêtres ;

Les loggias ;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;

Les canalisations intérieures, les convecteurs et radiateurs ;

Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W-C ;

Les installations de la cuisine, éviers, etc. ;

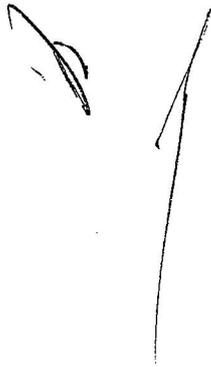
Les placards et penderies ;

Les glaces, papiers, tentures et décors ;

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

En particulier la petite cour intérieure et la toiture couvrant la partie non étagée de l'appartement du rez de chaussée sis à droite sont réputées parties privatives au lot 2.



## IIe PARTIE - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

### CHAPITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

**Art. 11.** - L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation.

### CHAPITRE II - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

**Art. 12. - Dispositions générales.** - Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

**Art. 13.** - Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

**Art. 14.** - Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

**Art. 15.** - Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service, ou encore de leurs locataires.

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits.

L'usage des appareils radio et de télévision, des magnétoscopes, des électrophones, magnétophones ou chaînes HI-FI est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins. La présence d'animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou bruyants est également interdite.

**Art. 16.** - Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer le passage couvert, l'entrée, la cour, les paliers et la gage d'escalier, ni laisser séjourner quoi que ce soit dans ces parties communes.

L'entrée et le passage couvert ne pourront en aucun cas servir de garage de voitures d'enfants ou d'engins à deux roues avec ou sans moteur.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, vins en fûts, etc., devront être faites le matin avant dix heures.

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

**Art. 17.** - D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de ses locataires ou ayants droit, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

**Art. 18. - Harmonie de l'immeuble.** - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale.

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

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

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame interne, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer en façade, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine les emplacements où elles peuvent être apposées.

**Art. 19. - Réparations de l'immeuble. Accès des ouvriers.** - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, qu'elles qu'en soit la durée et, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire et faire les travaux.

**Art. 20. - Modifications.** - Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son local ; il devra toutefois en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge de l'intéressé. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

**Art. 21. - Locations.** - Les copropriétaires pourront louer leurs locaux, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

Tout copropriétaire bailleur devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes différentes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

**Art. 22. - Responsabilité.** - Chaque 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 doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

**Art. 23. - Dispositions particulières.**

**Art. 23-1. Aménagement du lot 9.** - Le lot 9 au comble est destiné à être aménagé pour être rattaché à l'un des deux lots inférieurs ou pour constituer un logement indépendant.

Dans ce dernier cas l'accès à ce lot se fera par un escalier privatif à poser dans la cage d'escalier du bâtiment A.

Les copropriétaires des lots 7 et 8, par leur adhésion aux présentes, acceptent d'ores et déjà le principe de pose de cet escalier et ne pourront s'y opposer sous prétexte d'une réduction de leurs droits afférents à la jouissance de leur lot.



## IIIe PARTIE - CHARGES COMMUNES

### CHAPITRE I - CHARGES GENERALES A L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES

**Art. 24.** - Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens de l'article suivant du présent règlement, c'est à dire :

Les impôts, contributions et taxes, sous quelques dénominations que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires ;

Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes générales ;

Les primes d'assurances souscrites par le syndicat ;

Les charges d'entretien et de réparation des parties communes générales telles qu'elles sont définies à l'article 4 ;

Les frais de location et de consommation électrique du compteur des services généraux.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges générales énoncées ci-dessus sont réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot (colonne 1 du tableau des charges).

### CHAPITRE II - CHARGES COMMUNES AFFERENTES AU BATIMENT A

**Art. 25.** - Les charges communes aux copropriétaires des lots constituant le bâtiment A comprennent :

Les frais d'entretien et de réparation des parties communes spécifiques telles que définies à l'article 7 ;

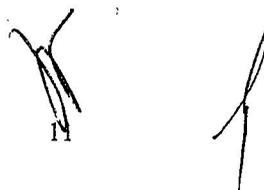
Ces charges sont réparties entre les copropriétaires des lots 1 à 9 (colonne 2 du tableau des charges).

### CHAPITRE III - CHARGES COMMUNES AUX PROPRIETAIRES DES LOTS DESSERVIS PAR L'ENTREE COMMUNE

**Art. 26.** - Les charges communes aux propriétaires des locaux desservis par l'entrée commune comprennent :

Les frais d'entretien et de réparation des parties communes particulières telles que définies à l'article 8.

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires des lots 2 à 9 (colonne 3 du tableau des charges).



Toutefois les frais d'entretien, de réparations et même s'il y a lieu le remplacement du revêtement superficiel des marches, contremarches et paliers de la cage d'escalier seront répartis entre les copropriétaires des lots 3 à 9 (colonne 4 du tableau des charges).

#### CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES AFFERENTES AU BATIMENT B

**Art. 27.** - Les charges communes aux copropriétaires des lots constituant le bâtiment B comprennent :

Les frais d'entretien et de réfection des parties communes spécifiques telles que définies à l'article 9.

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires des lots 101 à 106 (colonne 5 du tableau des charges).

#### CHAPITRE V - CHARGES D'EAU FROIDE

**Art. 28.** - Les frais de consommation d'eau et de location du compteur général seront répartis au prorata des compteurs particuliers installés pour chaque logement.

#### CHAPITRE VI - REPARTITION DES CHARGES

**Art. 29.** *Tableau des charges.*

N° de lot	Charges Générales	Bâtiment A	Entrée	Escalier	Bâtiment B
	1	2	3	4	5
1	174	186	----	----	----
2	169	181	222	----	----
3	117	125	154	169	----
4	74	79	97	106	----
5	114	122	150	186	----
6	71	76	93	117	----
7	110	118	144	203	----
8	69	74	91	128	----
9	37	39	49	91	----
101	15	----	----	----	230
102	10	----	----	----	154
103	10	----	----	----	154
104	10	----	----	----	154
105	10	----	----	----	154
106	10	----	----	----	154
	1000	1000	1000	1000	1000

## CHAPITRE VII - OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

### Art. 30. - *Règlement des charges.*

a) Mode de règlement. - Pour faire face aux dépenses courantes de fonctionnement et d'administrations des parties communes et équipements communs, les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget prévisionnel de l'exercice voté. L'assemblée générale pourra toutefois fixer des modalités différentes telles que par exemple : provisions trimestrielles ou semestrielles.

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

Les sommes ou provisions afférentes aux dépenses pour gros travaux sont exigibles selon les modalités prévues par l'assemblée générale.

b) Création de provisions spéciales pour travaux futurs. - L'assemblée générale des copropriétaires pourra, en outre, décider de provisions spéciales, destinées à faire face à des réparations ou travaux importants tels que ravalement ou réfection de toiture.

c) Non-règlement des charges - sanctions. - Les sommes dues par chaque copropriétaire et reproduites sur le relevé trimestriel ou semestriel adressé par le syndic, se verront appliqués l'intérêt légal de retard dès la première mise en demeure envoyée par le syndic par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé un délai de trente jours après la première mise en demeure, les autres provisions de l'exercice pour dépenses courantes non encore échues deviendront immédiatement exigibles.

Les frais nécessaires exposés par le syndicat à compter de la première mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée sont imputables à ce seul copropriétaire.

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

**Art. 31.** - Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs ayants cause, locataires ou personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

**Art. 32.** - 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 du copropriétaire débiteur.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires comme les nus-propriétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

## IVe PARTIE - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

**Art. 33. - Syndicat.** - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat dont le siège est au domicile du syndic ou à défaut dans l'immeuble.

Le syndicat est doté de la personnalité civile.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative sera décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales dont l'exécution est confiée au syndic, sous le contrôle du conseil syndical, dans les conditions relatives ci-après.

**Art. 34. - Assemblée Générale.** - L'assemblée générale des copropriétaires contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble.

### 1 - Réunion et convocation de l'assemblée générale

L'assemblée générale des copropriétaires se réunit au moins une fois l'an et toutes les fois que les circonstances l'exigent.

Le syndic a l'initiative des convocations.

Toutefois un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des tantièmes de la copropriété peuvent demander par voie de notification au syndic la réunion d'une assemblée générale.

Cette notification doit préciser l'ordre du jour de ladite assemblée.

### 2 - Forme et contenu des convocations

Les convocations seront notifiées aux copropriétaires par lettre recommandée avec avis de réception ou contre récépissé, au moins quinze jours avant la date de réunion.

Lesdites convocations contiendront l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Dans les six jours de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical peuvent notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour.

Ladite personne notifie aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Les convocations seront accompagnées de tous les documents nécessaires ou utiles pour que les copropriétaires puissent voter en toute connaissance de cause, conformément aux dispositions de l'article 11 du Décret du 17 mars 1967.

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 fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges peuvent être consultées.

Lesdites pièces sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des 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.

### 3 - Vote et représentation

En assemblée, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes, exception faite pour les décisions mentionnées au paragraphe 5 du présent article.

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.

En cas d'indivision sur un lot, il devra être désigné un mandataire commun soit volontairement, soit à défaut par voie judiciaire.

Il en est de même pour les lots grevés d'usufruit.

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 de celles de ses mandants n'excède pas 5 p. 100 des voix du syndicat.

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

### 4 - Règles de majorité

a) Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, les décisions relatives à l'application du présent règlement et tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes autres que celles visées ci-après.

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

- Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées ci-dessus ;
- 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 ;
- La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;
- 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 ;
- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- La modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives, visées à l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude, amortissables sur une période inférieure à dix ans ;
- La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de

- salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
  - L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.
  - L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes ;
  - L'adoption ou la cessation du mode de gestion en syndicat coopératif ;
  - 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 ;
  - L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ;
  - La fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire ;
  - L'adhésion à une union de syndicat.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent paragraphe b et à condition que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider immédiatement à la majorité prévue au paragraphe a.

Toutefois si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, statue à la majorité des voix exprimées des seuls copropriétaires présents ou représentés.

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

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de dispositions autres que ceux visés au b) ci-dessus ;
- La modification du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés au b) ci-dessus ;  
*A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au présent article, les travaux d'amélioration mentionnés 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.*
- Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

L'assemblée générale détermine aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.

La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

d) Sont prises à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires les décisions relatives à l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

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 présent règlement.

## 5 - Votes particuliers

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement à la charge de certains copropriétaires seulement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

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

**Art. 35. - Tenue de l'assemblée.** - Chaque copropriétaire ou son mandataire signera en entrant la feuille de présence qui sera ensuite certifiée par le président de séance nommé par l'assemblée et assisté par le syndic en qualité de secrétaire.

A cette feuille de présence demeureront annexées les diverses procurations.

Le procès-verbal de l'assemblée sera signé par le président et le secrétaire.

Il contiendra le texte des délibérations avec le résultat de chaque vote en précisant le nom des copropriétaires opposés à la décision, le nom de ceux qui se sont abstenus ou qui n'ont pas pris part au vote et, le cas échéant, les réserves émises par les opposants quant à la régularité des délibérations.

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

**Art. 36. - Effets des décisions - Contestations.** - Les décisions de l'assemblée générale régulièrement prises s'imposent à tous les copropriétaires même absents ou opposants.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale est suspendue jusqu'à l'expiration dudit délai.

**Art. 37. - Syndic.**

### 1 - Nomination

Le syndic est nommé et révoqué par une décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions qui ne peut excéder trois ans.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de durée ci-dessus.

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 et 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 susvisés ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

Jusque la première assemblée générale, le vendeur ou tout autre personne désignée par lui fera office de syndic provisoire.

## 2 - Pouvoirs

Le syndic est chargé de :

- Assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- 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 ;
- Etablir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
- A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2004, établir le budget prévisionnel du syndicat, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- Soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale 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 commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité de tous les copropriétaires ;
- Faire ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, auprès de toute banque. Le syndicat est obligé d'avoir un compte séparé, sauf si l'assemblée générale en décide autrement à la majorité de l'article 25, et le cas échéant, de l'article 25.1 quand l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. En cas de désignation d'un nouveau syndic, la question devra être posée à nouveau ;
- 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 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 seule autoriser, à la majorité de tous les copropriétaires, une délégation de pouvoir 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.

### **Art. 38. - Conseil Syndical.**

#### 1 - Nomination

Le conseil syndical sera constitué de trois membres désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires.

Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas de syndicat coopératif, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, de ne pas instituer de conseil syndical.

La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, 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.

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

## 2 - Pouvoirs

Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat. Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix dont les honoraires seront acquittés par le syndic en qualité de dépenses d'administration.

## Ve PARTIE - ASSURANCES

**Art. 39.** - La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité - y compris celle encourue en cas d'incendie - les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

**Art. 40.** - Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

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

2° Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants ;

3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde ;

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multi-risques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

**Art. 41.** - Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services ou éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incombera le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

**Art. 42.** - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

**Art. 43.** - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence du conseil syndical ou l'un de ses membres désigné par lui, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

**Art. 44.** - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'immeuble.

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 reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.



## Vie PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES

### CHAPITRE I - MUTATIONS DE PROPRIETE

**Art. 45.** - En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction d'un lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

**Art. 46. - Mutation à titre onéreux.** - Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

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

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

**Art. 47. - Mutation par décès.** - Les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants, ainsi qu'il est dit à l'article 32 ci-dessus.

### CHAPITRE II - MODIFICATION DU REGLEMENT

**Art. 48.** - Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

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, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modifications de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Le syndic procédera aux formalités de publicité foncière consécutives à ces décisions.