NAVILIA IMMOBILIER
2, avenue de Port La Nouvelle
11130 SIGEAN
Tél 04.68.48.16.96 Fax 04.68.40.90.88
Mail: agence@navilia.fr Site: www.navilia.fr

Copropriété : S110 23 rue victor hugo
N° Copropriétaire :
N° de Lots 5

Période : du 01/06/2018 au 31/05/2019

Mme

31000 TOULOUSE
France

PORT LA NOUVELLE , le 07/07/2020

DES CHARGES

Période : du 01/06/2018 au 31/05/2019	MONTANT A REPARTIR	PRORATA	NB DE TANTIEMES TOTAUX	INDIVID.	QUOTE-PART TOTALE	Tva.	QUOTE-PART LOCATIF	QUOTE-PART DEDUCTIBLE
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES								
Assurance multirisque	1 312,62		1 000,00	270,00	354,41			
Honoraires HT gestion courante	416,66		1 000,00	270,00	112,50			
TVA sur honoraires	83,32		1 000,00	270,00	22,50	22,50		
Frais postaux	84,67		1 000,00	270,00	22,86			
Honoraires d'avocats, huissier	56,68		1 000,00	270,00	15,30			
Autres charges financières et	144,00		1 000,00	270,00	38,88			
TOTAL CHARGES POUR OPERATIONS COU					***566,45***	***22,50***		
Provisions à déduire					**-672,31**			
SOLDE OPERATIONS COURANTES					***-105,86***			

Dont TVA **22,50** **Solde reddition** **-105,86 €**

VOTRE COMPTE AU 31/05/2019

	DESIGNATION OPERATION.	CHARGES	REGLEMENTS	SOLDE
01/06/2018	A nouveau du 01/06/2018	1 171,19		1 171,19
20/06/2018	Appel du 01/06/2018 au 31/08/2018	120,83		1 292,02
18/09/2018	Appel du 01/06/2018 au 31/05/2019	189,00		1 481,02
18/09/2018	Appel du 01/09/2018 au 30/11/2018	120,83		1 601,85
08/12/2018	Appel du 01/12/2018 au 28/02/2019	120,83		1 722,68
05/03/2019	Appel du 01/03/2019 au 31/05/2019	120,82		1 843,50
31/05/2019	Solde OPERATIONS COURANTES		105,86	1 737,64

REDDITIO **DES CHARGES** Mme

Page N°

VOTRE COMPTE AU 31/05/2019

Report

DESIGNATION OPERATION	CHARGES	REGLEMENTS	SOLDE
TOTAL	1 843,50	105,86	

A régler à l'ordre de l a copropriét é 23rue victor hugo au 3 1/05/ 2019

RIB de la copropriété : 13506 10000 85111552792 75 Banque : 23 rue victor hugo

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.
Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

IMPORTANT

papill
Mme

NAVILIA IMMOBILIER
2, avenue de Port La Nouvelle
11130 SIGEAN
Tél 04.68.48.16.96 Fax 04.68.40.90.88
Mail: agence@navilia.fr Site: www.navilia.fr

Copropriété : S110 23 rue victor hugo
N° Copropriétaire : PRAIGNE
N° de Lots 5
Avances

Période : du 01/06/2020 au 31/08/2020

Mme

31000 TOULOUSE
France

PORT LA NOUVELLE , le 07/07/2020

APPEL DE FONDS

Budget prévisionnel 1

Période : du 01/06/2020 au 31/08/2020	MONTANT A REPARTIR	PRORATA	NB DE TANTIEMES TOTAUX	INDIVID.	QUOTE-PART TOTALE	Tva	QUOTE-PART LOCATIF	QUOTE-PART DEDUCTIBLE
Charges communes générales	466,25		1 000,00	270,00	125,89		4,39	

Dont TVA **Total Appel 125,89 €**

VOTRE COMPTE AU 07/07/2020

	DESIGNATION OPERATION	CHARGES	REGLEMENTS	SOLDE
01/06/2019	A nouveau du 01/06/2019	1 737,64		1 737,64
10/08/2019	Appel du 01/06/2019 au 31/08/2019	125,21		1 862,85
09/10/2019	Appel du 01/09/2019 au 30/11/2019	197,21		2 060,06
11/12/2019	Appel du 01/12/2019 au 29/02/2020	197,21		2 257,27
10/03/2020	Appel du 01/03/2020 au 31/05/2020	197,21		2 454,48
07/07/2020	Appel du 01/06/2020 au 31/08/2020	125,89		2 580,37
	TOTAL	**2 580,37**		

A régler à l'ordre de la copropriété 23 rue victor hugo au 07/07/2020
RIB de la copropriété : 13506 10000 85111552792 75 Banque : 23 rue victor hugo

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.
Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

NAVILIA IMMOBILIER
2, avenue de Port La Nouvelle
11130 SIGEAN
Tél 04.68.48.16.96 Fax 04.68.40.90.88
Mail: agence@navilia.fr Site: www.navilia.fr

Copropriété : S110 23 rue victor hugo
N° Copropriétaire :
N° de Lots 5
Avances

Période : du 01/09/2020 au 30/11/2020

Mme

31000 TOULOUSE
France

PORT LA NOUVELLE, le 12/09/2020

APPEL DE FONDS

Budget prévisionnel 2

Période : du 01/09/2020 au 30/11/2020		NB DE TANTIEMES TOTAUX	INDIVID.	QUOTE-PART TOTALE	Tva	QUOTE-PART LOCATIF	QUOTE-PART DEDUCTIBLE
Charges communes générales	466,25	1 000,00	270,00	125,89		4,39	

Dont TVA Total Appel **125,89 €**

VOTRE COMPTE AU 01/10/2020

	DESIGNATION OPERATION	CHARGES	REGLEMENTS	SOLDE
01/06/2019	A nouveau du 01/06/2019	1 737,64		1 737,64
10/08/2019	Appel du 01/06/2019 au 31/08/2019	125,21		1 862,85
09/10/2019	Appel du 01/09/2019 au 30/11/2019	197,21		2 060,06
11/12/2019	Appel du 01/12/2019 au 29/02/2020	197,21		2 257,27
10/03/2020	Appel du 01/03/2020 au 31/05/2020	197,21		2 454,48
07/07/2020	Appel du 01/06/2020 au 31/08/2020	125,89		2 580,37
01/10/2020	Appel du 01/09/2020 au 30/11/2020	125,89		2 706,26
	TOTAL	**2 706,26**		

A régler à l'ordre de la copropriété 23 rue victor hugo au 01/10/2020 2 706,26 €
RIB de la copropriété : 13506 10000 85111552792 75 Banque : 23 rue victor hugo

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.
Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

IMPORTANT

NAVILIA IMMOBILIER
2, avenue de Port La Nouvelle
11130 SIGEAN
Tél 04.68.48.16.96 Fax 04.68.40.90.88
Mail: agence@navilia.fr Site: www.navilia.fr

Copropriété : S110 23 rue victor hugo
N° Copropriétaire :
N° de Lots 5
Avances

Période : du 01/12/2020 au 28/02/2021

Mme

31000 TOULOUSE
France

PORT LA NOUVELLE , le 14/12/2020

Page N°

APPEL DE FONDS

Budget prévisionnel 3

Période : du 01/12/2020 au 28/02/2021	MONTANT A REPARTIR	PRORATA	NB DE TANTIEMES TOTAUX	INDIVID.	QUOTE-PART TOTALE	Tva	QUOTE-PART LOCATIF	QUOTE-PART DEDUCTIBLE
Charges communes générales	466,25		1 000,00	270,00	125,89		4,39	

Dont TVA Total Appel **125,89 €**

VOTRE COMPTE AU 14/12/2020

	DESIGNATION OPERATION	CHARGES	REGLEMENTS	SOLDE
01/06/2019	A nouveau du 01/06/2019	1 737,64		1 737,64
10/08/2019	Appel du 01/06/2019 au 31/08/2019	125,21		1 862,85
09/10/2019	Appel du 01/09/2019 au 30/11/2019	197,21		2 060,06
11/12/2019	Appel du 01/12/2019 au 29/02/2020	197,21		2 257,27
10/03/2020	Appel du 01/03/2020 au 31/05/2020	197,21		2 454,48
07/07/2020	Appel du 01/06/2020 au 31/08/2020	125,89		2 580,37
01/10/2020	Appel du 01/09/2020 au 30/11/2020	125,89		2 706,26
14/12/2020	Appel du 01/12/2020 au 28/02/2021	125,89		2 832,15
	TOTAL	**2 832,15**		

A régler à l'ordre de la copropriété 23 rue victor hugo au 14/12/2020
IBAN de la copropriété : FR76 1350 6100 0085 1115 5279 275 BIC : AGRIFRPP835
Banque : 23 rue victor hugo

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.
Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du a du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

23 rue victor hugo
11210 PORT LA NOUVELLE

Paramètres de l'édition :

EXTRAIT DE COMPTE

AUXILIAIRE PRAIGNE RAIGNEAU

Edition du : 14/12/2020
à : 16:38

Ce document est exprimé en EURO

Dates	Jnx	Pièces	Libellés des écritures	Let.	Mvt Débit	Mvt Crédit
13/08/2015	APP	1	Appel du 01/06/2015 au 31/08/2015		144,32	
08/09/2015	APP	2	Appel du 01/09/2015 au 30/11/2015		144,32	
01/01/2016	APP	3	Appel du 01/12/2015 au 29/02/2016		144,32	
09/03/2016	APP	4	Appel du 01/03/2016 au 31/05/2016		144,31	
31/05/2016	APP	9	Solde OPERATIONS COURANTES			244,02
09/06/2016	APP	5	Appel du 01/06/2016 au 31/08/2016		96,86	
09/09/2016	APP	6	Appel du 01/09/2016 au 30/11/2016		96,86	
01/12/2016	APP	7	Appel du 01/12/2016 au 28/02/2017		96,86	
03/03/2017	APP	8	Appel du 01/03/2017 au 31/05/2017		96,86	
31/05/2017	APP	11	Solde OPERATIONS COURANTES		80,54	
21/07/2017	APP	10	Appel du 01/06/2017 au 31/08/2017		103,95	
01/09/2017	APP	12	Appel du 01/09/2017 au 30/11/2017		103,95	
01/09/2017	APP	13	Appel du 01/09/2017 au 31/05/2018		177,12	
10/01/2018	APP	14	Appel du 01/12/2017 au 28/02/2018		103,95	
08/03/2018	APP	15	Appel du 01/03/2018 au 31/05/2018		103,95	
31/05/2018	APP	21	Solde OPERATIONS COURANTES			222,96
20/06/2018	APP	16	Appel du 01/06/2018 au 31/08/2018		120,83	
18/09/2018	APP	17	Appel du 01/06/2018 au 31/05/2019		189,00	
18/09/2018	APP	18	Appel du 01/09/2018 au 30/11/2018		120,83	
08/12/2018	APP	19	Appel du 01/12/2018 au 28/02/2019		120,83	
05/03/2019	APP	20	Appel du 01/03/2019 au 31/05/2019		120,82	
31/05/2019	APP	26	Solde OPERATIONS COURANTES			105,86
10/08/2019	APP	22	Appel du 01/06/2019 au 31/08/2019		125,21	
09/10/2019	APP	23	Appel du 01/09/2019 au 30/11/2019		197,21	
11/12/2019	APP	24	Appel du 01/12/2019 au 29/02/2020		197,21	
10/03/2020	APP	25	Appel du 01/03/2020 au 31/05/2020		197,21	
07/07/2020	APP	27	Appel du 01/06/2020 au 31/08/2020		125,89	
01/10/2020	APP	28	Appel du 01/09/2020 au 30/11/2020		125,89	
14/12/2020	APP	29	Appel du 01/12/2020 au 28/02/2021		125,89	
			CUMULS DES ECRITURES		3 404,99	572,84
			SOLDE DU COMPTE		2 832,15	

[redacted]

/ ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE : DESIGNATION DES LOTS :

L'ensemble immobilier dont il s'agit, fait l'objet de SIX LOTS(6) numérotés de 1 à 6

La désignation de ces lots est établie ci-après ; elle comprend pour chacun d'eaux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote part indivise des parties communes.

Cette quote part est exprimée en Dix Milliémes.

REZ DE CHAUSSEE

LOT NUMERO UN (1)

Au rez de chaussée de l'immeuble, une petite piéce à usage de débarras, située dans l'entrée principale, à côté de l'escalier .

Et les VINGT SIX/ DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales,ci .....26 / 10.000°

LOT NUMERO DEUX (2) Au rez de chaussée, de l'immeuble, un local à usage de magasin, comprenant, une piéce formant le magasin, un débarras, et une réserve avec water-closet ;

Et les DEUX MILLE QUATRE SIX/ DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales,ci..... 2.046/ 10.000°

PREMIER ETAGE :

LOT NUMERO TROIS (3) Au premier étage de l'immeuble, deux chambres, avec placard attenant, ayant accés provisoirement par le magasin, situé au rez de chaussée (lot deux de la co-propriété)

Et les MILLE DEUX CENT CINQUANTE TROIS/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes,ci..... [redacted]

LOT NUMERO QUATRE (4) Au premier étage de l'immeuble, un appartement ayant accès sur le palier du premier étage, porte de gauche, comprenant; une salle de séjour, avec kitchenette, une chambre, une salle d'eau, un water-cloets, et couloir d'entrée.

Et les MILLE TROIS CENT TRENTE/ DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales,ci ..... [redacted]

A Reporter..... [redacted]

report ..... 4.655 / 10.000

DEUXIEME ETAGE :

LOT NUMERO CINQ (5)

Au deuxiéme étage de l'immeuble, un appartement occupant tout ce niveau, ayant accés par l'escalier commun, porte en face sur le palier du deuxiéme étage, et comprenant: un couloir, une salle de séjour, une cuisine trois chambres, une salle d'eau, un water-closet, et un débarras .

Et les DEUX MILLE SIX CENT TRENTE QUATRE/DIX MILLIEMES, de la propriété du sol et des parties communes générales,ci ..... 2.634 / 10.000

TROISIEME ETAGE :

LOT NUMERO SIX (6)

Au troisiéme étage de l'immeuble, un appartement en refection, dont la disposition des piéces, n'a pas encore été établie, ayant son acces par l'escalier commun, porte en face, sur le palier du troisiéme étage .

Et les DEUX MILLE SEPT CENT ONZE./DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes, générales,ci ..... 2.711/ 10.000°

TOTAL EGAL ..... 10.000/ 10.000°

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division ci-dessus est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du Décret 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret N° 59-90 du 7 janvier 1959 pris pour l'application du décret 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité fonciere .

N° du Lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du Lot	Quote part en dix Milliémes dans la propriété du sol et parties communes.
1	Unique	Unique	Rez de chaussée	Débarras.	26/10.000°
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	magasin	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	appartement	[illegible]
4	d°	d°	1er	d°	1.330/10.000°
5	d°	d°	2eme	d°	2.634/10.000°
6	d°	d°	3eme	d°	2.711/10.000°
				TOTAL EGAL	10.000/10.000°

M. GOMEZ.

TROISIEME PARTIE

[redacted]

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 8 :

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

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 9 :

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

a) Occupation :

Les appartements ne pourront être qu'occupés bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, à l'exception du LOT NUMERO DEUX, sis au rez de

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

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

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

b) Bruits :

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

JT R-B

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

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

c) Utilisation des fenêtres et balcons :

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

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

d) Harmonie de l'immeuble :

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

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

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

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

e) Antennes :

Si une antenne collective radio et une antenne collective de télévision sont installées sur le toit du bâtiment le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes individuelles sera autorisée.

f) Plaques indicatrices :

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer dans le vestibule d'entrée une plaque indiquant au public leur nom, leur profession, et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées.

R.B. ST

[redacted]

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

h) Réparations - Accès des Ouvriers :

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

i) Libre accès :

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

j) Radiateurs :

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

k) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances devront être mintenés en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

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

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

l) Responsabilité :

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

m) Ramonages :

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les [redacted]

ST R.R.

qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

n) Surcharge des planchers :

Il ne pourra être placé ni entre posé aucun objet dont le poids excéderaint la limite de charges des planchers afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

o) Modifications :

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

De copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

CHAPITRE III

USAGE DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 10 :

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

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

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

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

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

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

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

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables

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

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

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

a) Bâtiments :

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que :

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

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

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

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

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux "assurances".

Et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparations ou de reconstruction des bâtiments.

[redacted]

ARTICLE 13 :

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété ~~contenues dans les lots~~ ci-après exprimées :

LOT UN : QUATRE /MILLIEMES .....4./1.000°
LOT DEUX: DEUX CENT TRENTE DEUX/MILLIEMES ..... 232/1.000°
LOT TROIS: CENT TRENTE QUATRE/MILLIEMES..... 134/1.000°
LOT QUATRE: CENT QUARANTE DEUX/MILLIEMES..... 142/1.000°
LOT CINQ: DEUX CENT SO[redacted]ANTE DIX/MILLIEMES..... 270/1.000°
LOT SIX : DEUX CENT [redacted]X HUIT/MILLIEMES..... 218 1.000°
Total égal ..... [redacted]

susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

TITRE II

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Article 11 :

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges
- et pour chacune de ces catégories, de fixer :
  - les lots entre lesquels elles doivent être réparties ;
  - et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

CHAPITRE I

CHARGES GENERALES

I - DEFINITION

ARTICLE 12 :

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes des articles 14, 16 et 18 du présent règlement, c'est-à-dire :

a) **Impôts :**

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

b) **Services communs :**

Les honoraires du syndic et les frais nécessités p le fonctionnement du syndicat ;

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien co rant des parties communes générales;

Les salaires du concierge avec leurs annexes et av tages en nature (logement, éclairage, ainsi que toutes rém nérations aux personnes de service), charges du nettoyage de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Les frais d'éclarage, de nettoyage et d'entretien de l'entrée cochère et de la cour.

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

CHAPITRE II

[redacted]

I - DEFINITION

[redacted]

Les charges d'entretien des escaliers et tapis comprennent :

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieu des cages d'escalier et de leurs paliers ;

L'entretien et le remplacement des tapis posés dans les escaliers prinnipeux (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires).

Les répartitions nécessitées par l'usure des marches des esculiers ;

Le coût de la location des compteurs.

II . - REPARTITION

Article 15 :

Les charges d'entretien des escaliers, deleurs tapis s'il en existe, des passages couverts, locaux communs, seront réparties entre les co-propriétaires dans les mêmes proportions prévues à l'article 13 ci-dessus .

CHAPITRE III

CHARGES D'EAU FROIDE

I - DEFINITION

ARTICLE 16 :

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

II - MISE EN APPLICATION

ARTICLE 17 :

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 66 du présent règlement.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales au sens du chapitre I du présent titre.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots des compteurs individuels, les charges d'eau froide, déduction faite de la consommation correspondant au chauffage central, seront réparties entre les copropriétaires, dans la même proportion que les charges générales.

III - CONTRIBUTION

ARTICLE 18 :

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

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des consommations individuelles, à moins que la compagnie des eaux n'accepte de traiter directement avec chaque copropriétaire.

[illegible]

[illegible]

ARTICLE 19 :

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

TITRE III

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTIONS DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

ARTICLE 20 :

Le présent règlement de copropriété et les modi cations qui pourraient y être apportées seront, à compt de leur publication au fichier immobilier, opposables a ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

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

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

CHAPITRE II

MUTATIONS DE PROPRIETE

ARTICLE 21 :

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

SECTION 1

[illegible]

ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

R. Post

EAN (Aude)

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir la paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance, et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

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

SECTION 3

NOTIFICATION DES MUTATIONS

ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 28 :

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit, et, le cas échéant du mandataire commun prévu à l'article 59 du présent règlement.

Article 29 :

ELECTION DE DOMICILE POUR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine.

SECTION 4

MODIFICATION DES LOTS

ARTICLE 30 :

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

Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 66 du présent règlement.

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

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publié au fichier immobilier, ce qui impliqueque les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

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

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

1°) au syndi de la copropriété alors en fonction ;

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

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

CHAPITRE III

L O C A T I O N S

ARTICLE 31 :

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des articles 9

et 10 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

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

ARTICLE 32 :

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 au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

ARTICLE 33 :

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

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

ARTICLE 34 :

COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT 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 d'une fraction de lots 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 en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

S Y N D I C A T

ARTICLE 35 :

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

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

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

ARTICLE 36 : Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

Article 37 :

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

ARTICLE 38 :

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

ARTICLE 39 :

Son siège est à ~~GRUISSAN~~ PORT LA NOUVELLE(Aude)

CHAPITRE II

ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES.

SECTION 1

EPOQUE DES REUNIONS

ARTICLE 40 :

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

ARTICLE 41 : Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

ARTICLE 42 :

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

ARTICLE 43 :

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

SECTION 2

CONVOCATIONS

§ 1 - PERSONNES HABILITEES A CONVOQUER L'ASSEMBLEE

ARTICLE 44 :

Le Syndic convoque l'assemblée générale.

ARTICLE 45 :

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

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructeuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 Mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire habiliter un copropriétaire, ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce das, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée L'assignation est délivrée au syndic.

§ 2 - CONTENU DES CONVOCATIONS

[illegible]EXES

ARTICLE 46 :

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

ARTICLE 47 :

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

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

2°) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1°) ci-dessus, lorsqu l'assemblée est appelée à [illegible]

3°) Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 108 a 32 (alinéa 2), 108 b, 104 du présent règlement et des articles 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 juillet 1965.

4°) Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 112, 109, 111, 79 et 89 du présent règlement.

5°) Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 91 (alinéa 2), 68 et 67 c du présent règlement et aux articles 30 (alinéas 1 et 2) 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

§ 3 - ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

ARTICLE 48 :

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

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

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

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

§ 4 - DELAI DE CONVOCATION - FORME -

ARTICLE 49 :

Sauf urgence la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'articles 103 du présent règlement.

§ 5 - PERSONNES A CONVOQUER

ARTICLE 50 :

Tous les copropriétaire doivent être convoqués à l'assemblée Générale.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressé au mandataire commun prévu à l'article 59.

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

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

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

La convocation ee l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société ; ces dernier peut assiste à la réunion avec voix consultative.

§ 6 - FIXATION DES LIEU, DATE ET HEURE DE LA REUNION

ARTICLE 51 :

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

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

§ 7 - ASSEMBLEE GENERALE TENUE SUR UNE DEUXIEME CONVOCATION

ARTICLE 52 :

Le délai de convocation peut être réduit à huit jou et les notifications prévues à l'article 47 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées, lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée [illegible] pplication de l'article 67 dernier

alinéa du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

L'assemblée générale se réunit à [redacted] au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE 54 :

NOUVELLE./

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

Le syndic sont conjoint et ses préposés ne peuvent pr sider l'assemblée.

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 47 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

ARTICLE 55 :

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplis par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

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

ARTICLE 56 :

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée compte tenu des dispositions des articles 61 à 63 du présent réglement.

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

ARTICLE 57 :

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple

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

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en 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.

ARTICLE 58 :

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 47 et 48 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

ARTICLE 59 :

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

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

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

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

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le syndic.

SECTION 4

VOIX - MAJORITE

ARTICLE 60 :

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

ARTICLE 61 :

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit a la somme des voix des autres copropriétaires.

[illegible] :

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

[illegible] :

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

ARTICLE 64 :

Les décisions autres que celles visées au titre V du présent règlement de copropriété sont prise à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés, ayant, en vertu du présent règlement voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

ARTICLE 65 :

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) la désignation ou la révocation du ou des syndics
b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou règlementaires ;
c) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

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

ARTICLE 66 :

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sursur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut, toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le minimum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

ARTICLE 67 :

Les décisions régulièrements prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vot et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Le delai prévu à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblé générale court à dompter des notifications ci-dessus prévues.

CHAPITRE III

CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 68 :

Il pourra à tout moment être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

ARTICLE 69 :

La décision d'instituer le conseil syndical appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue a l'article 105 du présent règlement.

ARTICLE 70

En cas d'institution d'un conseil syndical, l'assemblée générale statuant à la majorité ci-dessus indiquée devra adopter les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat.

ST A. M.

[redacted]

NOMINATION - [redacted] -

ARTICLE 71 :

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

ARTICLE 72 :

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 67 du présent règlement.

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

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

ARTICLE 73 :

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

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

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

ARTICLE 74 :

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

ARTICLE 75 :

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

ARTICLE 76 :

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

ARTICLE 77 :

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférent fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 64 du présent règlement.

ARTICLE 78 :

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article 40 ci-dessus, Monsieur BOUCHON------ exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre syndicale des administrateurs de biens à PARIS.

SECTION 2

ATTRIBUTIONS

ARTICLE 79 :

REGLES GENERALES

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 dudit immeuble ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

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

ARTICLE 80 :

TRAVAUX URGENTS

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 90 ci-après, il peut dans ce cas en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.