

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LES BALCONS D'HASTIGNAN 6 Rue Jules Gravey LES BALCONS D'HASTIGNAN 33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES	<b>COORDONNÉES DU          COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :</b> TOUZEAU - DOYEN Pascal et Valérie 31 chemin de st Pierre 13330 PELISSANNE	<b>N° DES LOTS :</b> 000055, 000016	<b>MUTATION</b> À TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input checked="" type="checkbox"/>
<b>DATE ENVISAGÉE POUR LA MUTATION : 01/02/2024</b>			

DOCUMENT APPROUVÉ PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI, L'UNIS, le 07.12.2012.

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ - INFORMATIONS DES PARTIES

- I -

**PARTIE FINANCIÈRE**

A) ÉTAT DATÉ (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).

B) SITUATION FINANCIÈRE DU CÉDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)

- II -

**RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

A) VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III -

**RÉCAPITULATIF DES PIÈCES DEMANDÉES**

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur les aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien / Diagnostic technique global
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande : 02/01/2024  Office Notarial NOTAIRE  Référence : Dossier n° Clerc	Délivré par le Syndic : AVANTIM AQUITAINE 33100 BORDEAUX  Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire Immatriculation : AC4-528-709 Référence : 02SQ1-0149 Dossier n° P020001 Contact syndic: DENIZET Bérengère	Date : 29/01/2024  Cachet et signature :   <b>AVANTIM Aquitaine</b> SAS 493 691 620 R45 Bordeaux 75-77, Allées Jean Giono - 33100 BORDEAUX
---	---	--

(1) Rayer la mention inutile

## PARTIE FINANCIÈRE

A) ÉTAT DATÉ (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).

1<sup>ÈRE</sup> PARTIE :

## SOMMES DÛES PAR LE COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

## 1 - des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a) .....	-200,00
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b) .....	66,25

## 2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art 5. 1° c)

0,00

## 3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d) .....	
--	--

## 4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°) .....	0,00
4.2. avances, cotisations et provisions (D. art. 35. 4°, 5°, 6° et 7°) .....	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) .....	0,00

## 5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux

(L. art 14-2 II) .....	0,00
------------------------	------

## 6 - des autres sommes exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) .....	
- autres causes telles que condamnations .....	

## 7 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document

0,00

B/ À DES TIERS, AU TITRE :

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic .....	
<b>SOUS-TOTAL</b> .....	0,00
<b>TOTAL (A/ + B/)</b> .....	-133,75

**2<sup>ÈME</sup> PARTIE :****SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ÊTRE DÉBITEUR À L'ÉGARD DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

AU TITRE :

**A/ DES AVANCES PERÇUES (D. art. 5. 2° a) :**

- A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°) ..... 0,00
- A2 - avances, cotisations et provisions (D. art. 35. 4°, 5°, 6° et 7°) ..... 0,00
- A3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) .....

**B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PRÉVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :**

- provisions encaissées pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant .....

**C/ DU SOLDE CRÉDITEUR SUR L'EXERCICE ANTÉRIEUR :**

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur .....
- TOTAL (A+B+C)** ..... 0,00

**AVANCES - MODALITÉS DE REMBOURSEMENT**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties au terme de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

**Solution 1**  (1)

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de .....

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndic des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

**Solution 2**  (1)

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de .....

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante

**3<sup>EME</sup> PARTIE :****SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION****AU SYNDICAT AU TITRE :****1 - de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)**

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°) .....	0,00
- avances, cotisations et provisions (D. art. 35. 4°, 5° 6° et 7°) .....	0,00
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) .....	0,00

**2 - des provisions non encore exigibles****- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)**

Date d'exigibilité	01/04/2024	Montant	193,20
Date d'exigibilité	01/07/2024	Montant	193,20
Date d'exigibilité	01/10/2024	Montant	193,20

**- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)**

(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

Date d'exigibilité	01/04/2024	Montant	75,88
Date d'exigibilité	01/07/2024	Montant	9,63
Date d'exigibilité	01/10/2024	Montant	9,63

**ANNEXE À LA 3<sup>EME</sup> PARTIE :**  
**INFORMATIONS**

**A/ QUOTE-PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
<b>Exercice (N-1)</b>	679,76	674,37	55,74	0,00
<b>Exercice (N-2)</b>	644,64	659,01	33,20	0,00

**B/ PROCÉDURES EN COURS :**

Existe-t-il des procédures en cours ?     oui     non

*Si oui :*

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

**Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties au terme de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.**

**C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTÉRESSER LES PARTIES :**

L'avance 'AVANCE FONDS TRX LOI ALUR ' d'un montant de 177.19€ est non remboursable; elle reste rattachée aux lots numéros 000016, 000055

**B) SITUATION FINANCIÈRE DU CÉDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)****SOMMES EXIGIBLES DONT LE RÉGLEMENT ENTRAÎNERA LA DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation (Report du total A + B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B + C de la deuxième partie de l'état daté)	01/02/2024
2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 : lots n°	-133,75
	0,00
<b>TOTAL</b>	-133,75

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état  
(validité 1 mois)

oui  non

**ATTENTION :**

**Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.**

**RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES****A) VIE DE LA COPROPRIÉTÉ****A1/ ASSURANCES**

- Nature et importance de la garantie :

• Multirisques : RC - Incendie - Dégâts des eaux

 oui  non

• Garantie : Reconstruction

 Valeur à neuf Limitée à un capital de : 

• Autres risques garantis

- Police - N° Date : 

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance

- Police d'Assurance Dommage ouvrage en cours :

. Au titre de la construction d'origine :

 oui  non

. Souscrite par le syndicat au titre de travaux :

 oui  non**A2/ MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publiée à ce jour ?

 oui  non

Si oui, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté à la loi SRU (L. art. 49) ?

 oui  non**A3/ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

- Date de la dernière assemblée générale :

- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

-/-/-

**Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.**

**A4/ SYNDIC**

- Date de la dernière désignation 29/11/2022
- Syndic professionnel  oui  non
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique  oui  non
- Si non, coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lot(s) vendu(s).

**A5/ ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICATS**

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ?

oui  non

- Si oui, préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

---

**A6/ ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE DES TRAVAUX**

Date de la décision	Nature des travaux	État d'avancement technique (1)	État d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
29/06/2018	REMISE EN PEINTURE DU BATIMENT B	T	396,31	395,31	0,00
23/11/2021	TX CENTRALE VIGIK Batiment Accession	NC	21,02	21,02	0,00
16/10/2023	Tvx prolifération bambous esp verts	NC	132,50	66,25	66,25
<b>Total :</b>			<b>548,83</b>	<b>482,58</b>	<b>66,25</b>
Commentaires éventuels					

(1) : Terminé (T), En cours (C), Non commencé (NC)

Joindre les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés



**A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ?  oui  non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

**A8/ CONTRATS EN COURS AU BÉNÉFICE DU SYNDICAT**

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?  oui  non  
(Contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)
- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

**A9/ EXISTENCE D'EMPRUNTS**

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains propriétaires ?  oui  non

Si oui :

- Objet de l'emprunt :

- Nom et siège de l'organisme de crédit :

- Référence du dossier :

- Capital restant dû pour les lots objet des présentes :

- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?

oui  non

*Joindre si possible, la copie du prêt.*

**A10/ COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ**

\* Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue pour les articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ?

oui  non

\* Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ?

oui  non

**A11/ DROITS DE PRIORITÉ SUR LES LOTS À USAGE DE STATIONNEMENT (Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)**

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?

oui  non

*Joindre le procès-verbal de l'assemblée*

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

oui  non

**A12/ FIBRE OPTIQUE**

- Implantation de la fibre optique dans les parties communes

oui

non

**B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL**

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : --/--

(Si date connue)

**B1/ CARNET D'ENTRETIEN**

- Type immeuble :
- Diagnostic technique global
- Fiche synthétique technique de copropriété

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non            |
| <input type="checkbox"/> IGH            | <input type="checkbox"/> autre          |
| <input type="checkbox"/> oui            | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| <input checked="" type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non            |

**B2/ AMIANTE**

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?
- Les recherches ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ? (Décret du 3 juin 2011)

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |

*Joindre la fiche récapitulative du DTA***B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)**

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?
- Si oui : *Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes (art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)*
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |

Si oui : Rapport joint

**B4/ TERMITES / ÉTAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES**

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
|------------------------------|---|

*Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.***B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE**

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mères, etc.
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |

**B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE**

- L'immeuble est-il concerné ?  oui  non

Dans l'affirmative :

**Joindre DPE**

- Si chauffage collectif,

- dispositif de mesurage ?  oui  non

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?  oui  non

- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?  oui  non

**Joindre le PV de l'assemblée générale**

**B7/ AUDIT ÉNERGETIQUE**

- Copropriété de plus de 50 lots et chauffage collectif ?  oui  non

(ce diagnostic est obligatoire avant le 01/07/2017 si plus de 50 lots et chauffage collectif)

- Si chauffage collectif, individualisation des frais de chauffage ?  oui  non

Si NON, indiquez une raison technique :

- Un audit énergétique a-t-il été effectué ?  oui  non

Conclusions de l'audit

**Joindre les conclusions de l'audit**

- Décisions en assemblée générale ?  oui  non

**Joindre les décisions de l'assemblée générale**

**B8/ ASCENSEUR : CONTRÔLE TECHNIQUE QUINQUENNAL**

- Existe-t-il des ascenseurs ?  oui  non

- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?  oui  non

- Contrôle technique quinquennal ?  oui  non

- Les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :

. Ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?

. Ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?

. Ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

**Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.**

**B9/ PISCINE**

- Existence ?  oui  non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué  oui  non

**B10/ MESURES ADMINISTRATIVES**

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- |   |                              |   |
|---|------------------------------|---|
| - d'un arrêté de péril ?  | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une déclaration d'insalubrité ?   | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une injonction de travaux ?   | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une interdiction d'habiter ?  | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une injonction pour le ravalement de façades ?                                | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'un plan de sauvegarde (OPAH) ?  | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |

**B11/ INSTALLATIONS CLASSÉES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?  oui  non  
 ne sait pas

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

**B12/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX**

oui  non

- ↳ Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal cédé
- ↳ Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot

177,19

9,62

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LES BALCONS D'HASTIGNAN 6 Rue Jules Gravey LES BALCONS D'HASTIGNAN 33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES	<b>COORDONNÉES DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :</b> TOUZEAU - DOYEN Pascal et Valérie 31 chemin de st Pierre 13330 PELISSANNE	<b>N° DES LOTS :</b> 000055, 000016	<b>MUTATION</b> À TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input checked="" type="checkbox"/>
---	--	--	--

### CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965.

1°) Si le COPROPRIÉTAIRE **EST À JOUR** de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIÉTAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire EST LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois à compter de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

FAIT À  LE

2°) Si le COPROPRIÉTAIRE **N'EST PAS À JOUR** de ses charges, compléter le paragraphe ci-dessous :


Le COPROPRIÉTAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de

À défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'art. 6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT À  LE

<b>Date de la demande :</b> 02/01/2024  <b>Office Notarial</b> NOTAIRE  <b>Référence :</b> Dossier n° Clerc	<b>Délivré par le Syndic :</b> AVANTIM AQUITAINE 33100 BORDEAUX  <b>Représentant :</b> - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire Immatriculation : AC4-528-709 Référence : 02S01-0149 Dossier n° P020001 Contact syndic: DENIZET Bérengère	<b>Date :</b> 29/01/2024  <b>Cachet et signature :</b>   <b>AVANTIM Aquitaine</b> SAS 493 691 520 RCS Bordeaux 75-77, Allées Jean Goud - 33100 BORDEAUX
--	---	---

(1) Rayer la mention inutile.

**Copropriété :**  
**LES BALCONS D'HASTIGNAN**  
**LES BALCONS D'HASTIGNAN**  
**6 Rue Jules Gravey**  
**33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES**

## **PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU** **lundi 16 octobre 2023**

Le lundi 16 octobre 2023 à 17:00, les copropriétaires de la résidence LES BALCONS D'HASTIGNAN sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

SALLE n°2 - Pôle Simone Veil  
26 Rue Aurel Chazeau  
33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 10 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 498 sur 1000.
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 1000.
- 7 copropriétaires votent par correspondance, soit 179 sur 1000.

### **Sont présents ou représentés :**

AQUITANIS (253), Mme CAZIER Sylviane (29), Mme COLOMBEL Odile (20), Mr ou Mme LASSUS Bernard et Anne (35), Mme et M. MENDES - ALMEIDA TELXEIRA Adrien et Kelly (30), M. NOIRET Anthony (31), Mme PASCAL Maryse (23) Représenté(e) par M. SOULARD Jérémy, M. RODIER Arnaud (31), M. SOULARD Jérémy (16), Mme TERNISIEN Nicole (30)

### **Sont présents ou représentés en visioconférence :**

NEANT

### **Sont en vote par correspondance :**

Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), M. CASADEI Alexandre et Catherine (36), M. CAUCHOIS Jérôme (19), Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20), Mr ou Mme HOURTEILLAN Christophe/Barbara (24), Mme JOFFROY Caroline (20), Mr ou Mme JORIGNE Christophe et Sylvie (31)

### **Sont absents et non représentés :**

Mr ou Mme ALFANDARI Albert / Françoise (24), M. et Mme BOYER - PLOUCEAU Mickael et Lucie (30), Mr ou Mme CAUDOUX - RENARD Frédéric et Sophie (31), Mr ou Mme CONSCIENCE Bernard et Isabelle (19), M. DUSART Frédéric (21), Mlle FERNANDEZ Julie (20), Mr ou Mme FREIN Jacques / Sabine (29), Mr ou Mme JEAN Olivier et Laurence (33), Mme LONCA Béatrice (20), Mr ou Mme PASTOR Jean Pierre et Andrée (22), Mme et M. RAYNAUD - RAULT Denis et Angélique (21), M. SANSONI Laurent (33), Mr ou Mme TOUZEAU Pascal ou DOYEN Valérie (20)

### **Ordre du jour :**

- 1 - Election du bureau de la présente assemblée (Art 24)
- 2 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022 (Art. 24)
- 3 - Présentation et approbation du compte travaux "Remise en peinture du bâtiment Accession" - année 2022 (Art. 24)
- 4 - Renouvellement du syndic et approbation de son contrat de mandat (Art 25-1)
- 4a - Renouvellement du syndic pour une durée de 8 mois et 16 jours (Art. 25-1)
- 4b - Renouvellement du syndic pour une durée d'1 an 8 mois et 16 jours (Art. 25-1)
- 4c - Renouvellement du syndic pour une durée de trois ans. (Art. 25-1)
- 5 - Désignation du conseil syndical (Art. 25-1)
- 6 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 (art 24)
- 7 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 (art 24)
- 8 - Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance. (Art. 25-1)

AS SS a

- 8a - Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance
- 9 - Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds de travaux obligatoire (Art.25)
- 9a - Détermination du montant de la cotisation annuelle (Art. 25-1)
- 10 - Délégation à donner au conseil syndical d'étudier la mise en concurrence du contrat de nettoyage des parties communes (Art. 25-1)
- 11 - Délégation à donner au conseil syndical d'étudier la mise en concurrence du contrat de maintenance des espaces verts (Art. 25-1)
- 12 - Délégation à donner au conseil syndical d'étudier des devis pour des travaux concernant la prolifération des bambous dans les espaces verts de la résidence (Art. 25-1)
- 13 - Détermination du montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire (Art. 25-1)
- 14 - Fixation du montant des contrats et marchés à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (Art. 25-1)
- 15 - Décision à prendre sur l'autorisation permanente à donner à la police municipale de pénétrer dans les parties communes (Art. 24)
- 16 - Point d'information sur le diagnostic assainissement collectif (Sans vote)
- 17 - Point d'information sur l'obligation de tri des bio déchets à partir du 1er janvier 2024 (Sans vote)
- 18 - Information concernant les changements d'adresse et règlement des charges (Sans vote)
- 19 - Information sur l'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblées générales (Sans vote)
- 20 - Questions diverses (Sans vote)

**Résolutions :**

**Résolution n°1 : Election du bureau de la présente assemblée (Art 24)**

Au terme du règlement de copropriété (Partie VI - Chapitre 2 - Assemblées générales des copropriétaires - C. Tenues des assemblées §2 et 3) : "Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne sous réserve des dispositions de l'article 5a (alinéa 1°) du décret du 17 mars 1967, son président et éventuellement son bureau composé de deux scrutateurs. Le Syndic assure le secrétariat de séance."

L'Assemblée Générale procède à la désignation du Bureau de la présente réunion.

**1.a Election du Président de Séance (Art. 24)**

Election du Président de séance

L'assemblée générale désigne le Président de séance.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

M. SOULARD Jérémy est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	677 / 677 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (179 tantièmes votant par correspondance, 498 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. SOULARD Jérémy est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

**1.b Election du secrétaire de séance (Art. 24)**

Secrétariat de séance

L'assemblée générale désigne le secrétaire de séance.

Eu égard aux dispositions rappelées supra, la Société AVANTIM AQUITAINE assure le secrétariat de séance.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

AVANTIM AQUITAINE Agence est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	677 / 677 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (179 tantièmes votant par correspondance, 498 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

AVANTIM AQUITAINE Agence est élu(e) secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

AS SS a



**1.c Election du premier scrutateur (Art. 24)**

Election du premier scrutateur

L'assemblée générale désigne le premier scrutateur de la présente assemblée générale.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

Mme COLOMBEL Odile est candidat(e) au poste de scrutateur

VOTENT POUR	677 / 677 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (179 tantièmes votant par correspondance, 498 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme COLOMBEL Odile est élu(e) scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

1.d Election du second scrutateur (Art. 24)

Election du second scrutateur

L'assemblée générale désigne le second scrutateur de la présente assemblée générale.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

Election du second scrutateur (Art. 24) est candidat(e) au poste de 2ème scrutateur

Faute de candidature la résolution ne peut être soumise au vote.

Election du second scrutateur (Art. 24) Résolution non votée

**Résolution n°2 :Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022 (Art. 24)**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, entendu le rapport du conseil syndical et pris connaissance de son avis pour les questions sur lesquelles il a été consulté obligatoirement, et constatant que les pièces nécessaires à la validité de la présente décision ont bien été notifiées, approuve en leur forme teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 établis par le syndic et joints à la convocation pour un montant de 33.608,92 € pour un budget initialement voté de 34.717 €

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

VOTENT POUR	677 / 677 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (179 tantièmes votant par correspondance, 498 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Résolution n°3 :Présentation et approbation du compte travaux "Remise en peinture du bâtiment Accession" – année 2022 (Art. 24)**

Le Syndic présente à l'Assemblée générale le compte travaux "Remise en peinture du bâtiment Accession" de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, entendu le cas échéant le rapport du Conseil Syndical et pris connaissance de son avis sur les questions pour lesquelles il a été obligatoirement consulté et constatant que les pièces nécessaires à la validité de leur décision ont bien été notifiées, approuve dans son intégralité et sans aucune réserve en sa teneur et présentation le compte travaux présenté en annexe pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, honoraires compris, dont le montant s'élève à 15.092,95 € TTC ainsi que la répartition qui en est faite.

La résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

Résolution non votée

**Les copropriétaires demandent de représenter le compte travaux à la prochaine assemblée générale et de donner des**

AS SS 02

précisions sur la nature des travaux réalisés.

**Résolution n°4 :Renouvellement du syndic et approbation de son contrat de mandat (Art 25-1)**

L'Assemblée Générale désigne comme syndic, la Société AVANTIM AQUITAINE représentée par DUARTE Y PUENTES MANUEL Titulaire de la carte professionnelle 'gestion immobilière' n° 33063-2552 délivrée par la préfecture de Gironde garantie financière assurée par GROUPE CEGC - 16, Rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 3.

Approuve son contrat de syndic et ses prestations (valorisées pour ses missions générales, pour chacun des 37 lots principaux (lots groupés de répartition) à 5.782,50 € HT, en honoraires de gestion courante, soit au total 6.939 € TTC et, pour ses prestations particulières en fonction de sa tarification annexée au contrat joint à la présente convocation qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée Générale désigne pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion en fonction de la durée du mandat validé par l'assemblée générale ci-dessous.

Pour mémoire, le Syndic rappelle que la durée d'un mandat de syndic se calcule de la manière suivante :

- \* Pour les durées d'un et deux ans : date de l'exercice comptable + 6 mois ;
- \* Pour la durée de 3 ans : contrat de date à date

Conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, cette résolution sera adoptée, en 1ère lecture à la majorité absolue, puis, si la majorité absolue n'est pas atteinte et qu'au moins 1/3 des votes sont favorables, la résolution sera votée en 2ème lecture à la majorité simple.

**4.a Renouvellement du syndic pour une durée de 8 mois et 16 jours (Art. 25-1)**

Renouvellement de AVANTIM AQUITAINE en sa qualité de syndic avec un mandat d'une durée de 8 mois et 16 jours qui entrera en vigueur le jour de l'assemblée générale et se terminera le 30 juin 2024.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour ratifier le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

VOTENT POUR	594 / 1000 tantièmes (155 tantièmes votant par correspondance, 439 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	59 / 1000 tantièmes (59 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	Mme PASCAL Maryse (23), Mme COLOMBEL Odile (20), M. SOULARD Jérémy (16)
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT	24 / 1000 tantièmes
	(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)
	Mr ou Mme HOURTEILLAN Christophe/Barbara (24)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**4.b Renouvellement du syndic pour une durée d'1 an 8 mois et 16 jours (Art. 25-1)**

Renouvellement de AVANTIM AQUITAINE en sa qualité de syndic avec un mandat d'une durée d'1 an 8 mois et 16 jours qui entrera en vigueur le jour de l'assemblée générale et se terminera le 30 juin 2025.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour ratifier le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

VOTENT POUR	127 / 1000 tantièmes (68 tantièmes votant par correspondance, 59 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	Mme JOFFROY Caroline (20), M. CAUCHOIS Jérôme (19), Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), Mme PASCAL Maryse (23), Mme COLOMBEL Odile (20), M. SOULARD Jérémy (16)
VOTENT CONTRE	506 / 1000 tantièmes (67 tantièmes votant par correspondance, 439 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	20 / 1000 tantièmes (20 tantièmes votant par correspondance)

AB SS a

Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20)  
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 24 / 1000 tantièmes  
(Vote pour à une résolution amendée, ou  
pas de vote inscrit sur le formulaire)  
Mr ou Mme HOURTEILLAN Christophe/Barbara (24)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

**4.e Renouvellement du syndic pour une durée de trois ans. (Art. 25-1)**

Renouvellement de AVANTIM AQUITAINE en sa qualité de syndic avec un mandat d'une durée de trois ans qui entrera en vigueur le jour de l'assemblée générale et se terminera le 15 octobre 2026.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour ratifier le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

VOTENT POUR	72 / 1000 tantièmes (72 tantièmes votant par correspondance) M. CAUCHOIS Jérôme (19), Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), Mr ou Mme HOURTEILLAN Christophe/Barbara (24)
VOTENT CONTRE	585 / 1000 tantièmes (87 tantièmes votant par correspondance, 498 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	20 / 1000 tantièmes (20 tantièmes votant par correspondance) Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

**Résolution n°5 : Désignation du conseil syndical (Art. 25-1)**

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale les dispositions du règlement de copropriété relatives au Conseil syndical aux termes desquelles : "En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion et de faciliter à ce dernier l'administration de l'immeuble, il est constitué un conseil syndical conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires, leur conjoint ou leurs représentants légaux.

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

Les membres du conseil sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de l'immeuble, à la majorité prévue par le paragraphe E II du Chapitre II de la sixième partie du présent règlement et la durée de leur mandat ne peut excéder trois ans. Ils peuvent être révoqués à tout moment par décision de cette dite assemblée prise à la même majorité."

En conséquence, il sera institué un conseil syndical composé d'au moins 2 membres.

L'assemblée générale procède à l'élection des membres du conseil syndical conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour la même durée que le mandat de syndic.

Pour mémoire, le conseil syndical est actuellement composé de :

La Société AQUITANIS (représentée par M. CARDOT)

Mme CAZIER Sylviane

Mme LONCA Béatrice

M SOULARD Jérémy

Sont au jour de la convocation à la présente assemblée, candidats à la fonction de membre du conseil syndical :

- La Société AQUITANIS (représentée par M. CARDOT)

- Mme LONCA Béatrice

- M SOULARD Jérémy

Les candidatures peuvent être posées lors de l'assemblée générale. Dans cette hypothèse, les copropriétaires ayant transmis leur vote par correspondance, ne pouvant se prononcer intuitu personae, seront considérés comme défaillants, en application des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 17 1A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Cette résolution sera adoptée à la majorité, à l'unanimité ou rejetée.

AB SS d

Conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, cette résolution sera adoptée, en 1ère lecture à la majorité absolue, puis, si la majorité absolue n'est pas atteinte et qu'au moins 1/3 des votes sont favorables, la résolution sera voïée en 2ème lecture à la majorité simple.  
5 a Candidature de Mme LONCA Béatrice

L'Assemblée générale désigne Mme LONCA Béatrice comme membre du conseil syndical.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

Candidature de Mme LONCA Béatrice est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	179 / 1000 tantièmes (179 tantièmes votant par correspondance) Mme JOFFROY Caroline (20), Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20), M. CASADEI Alexandre et Catherine (36), M. CAUCHOIS Jérôme (19), Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), Mr ou Mme HOUYTELLAN Christophe/Barbara (24), Mr ou Mme JORIGNE Christophe et Sylvie (31)
VOTENT CONTRE	374 / 1000 tantièmes (374 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	124 / 1000 tantièmes (124 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) Mr ou Mme LASSUS Bernard et Anne (35), Mme PASCAL Maryse (23), Mme TERNISIEN Nicole (30), Mme COLOMBEL Odile (20), M. SOULARD Jérémie (16)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

#### 5.b Candidature de M. SOULARD Jérémie

L'Assemblée générale désigne M. SOULARD Jérémie comme membre du conseil syndical.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

Candidature de M. SOULARD Jérémie est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	677 / 1000 tantièmes (179 tantièmes votant par correspondance, 498 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Candidature de M. SOULARD Jérémie est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

#### 5.c Candidature de AQUITANIS (représentée par M. CARDOT)

L'Assemblée générale désigne AQUITANIS (représentée par M. CARDOT) comme membre du conseil syndical.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

Candidature de AQUITANIS (représentée par M. CARDOT) est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	677 / 1000 tantièmes (179 tantièmes votant par correspondance, 498 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Candidature de AQUITANIS (représentée par M. CARDOT) est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

#### Résolution n°6 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 (art 24)

L'Assemblée générale, après en avoir débattu, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant hors travaux arrêté à 38.509 €.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels de fonds prévisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le premier jour de chaque trimestre.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée

VOTENT POUR	492 / 587 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (150 tantièmes votant
-------------	--

AS SS e

par correspondance, 342 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE 95 / 587 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (95 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
Mme CAZIER Sylviane (29), Mr ou Mme LASSUS Bernard et Anne (35), M. NOIRET Anthony (31)  
ABSTENTION 90 (Total tantièmes: 1000) (29 tantièmes votant par correspondance, 61 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), M. RODIER Anaud (31), Mme et M. MENDES - ALMEIDA TEIXEIRA Adrien et Kelly (30)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°7 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 (art 24)**

L'assemblée générale, après en avoir débattu, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant hors travaux arrêté à 38.509 €.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels de fonds prévisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le premier jour de chaque trimestre.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée

VOTENT POUR 492 / 587 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (150 tantièmes votant par correspondance, 342 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE 95 / 587 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (95 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
Mme CAZIER Sylviane (29), Mr ou Mme LASSUS Bernard et Anne (35), M. NOIRET Anthony (31)  
ABSTENTION 90 (Total tantièmes: 1000) (29 tantièmes votant par correspondance, 61 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), M. RODIER Anaud (31), Mme et M. MENDES - ALMEIDA TEIXEIRA Adrien et Kelly (30)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°8 : Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance. (Art. 25-1)**  
Conformément à l'article 21-1, 21-2, 21-3, 21-4, 21-5 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Sans préjudice des dispositions du « a » de l'article 25, dans l'hypothèse où le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale délègue le pouvoir au conseil syndical de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

Cette délégation de pouvoirs ne porte pas sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs.

Cette délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 est accordée au conseil syndical pour une durée d'un an. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes. Il établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

LES PROPRIETAIRES ASSOCIES

A3 S3 B2

Conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, cette résolution sera adoptée, en 1ère lecture à la majorité absolue, puis, si la majorité absolue n'est pas atteinte et qu'au moins 1/3 des votes sont favorables, la résolution sera votée en 2ème lecture à la majorité simple.

**8.a Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance**

Après en avoir délibéré, l'assemblée délègue au conseil syndical le pouvoir d'effectuer des actes d'amélioration de la qualité de la vie au sein de la résidence (petites plantations, amélioration de l'éclairage, embellissement de la cage d'escalier...) ou actes de mission d'un prestataire chargé de procéder à un contrôle poussé des comptes tenus par le syndic, actes qui nécessiteraient de ne pas attendre la convocation d'une assemblée, sous les conditions suivantes :

- Consultation des résidents,
- Vote à l'unanimité au sein du conseil syndical,
- Limitation des dépenses à 3.800 €,
- Compte rendu apporté à l'assemblée générale suivante,
- Ratification de cette action dans le cadre de l'approbation des comptes de l'exercice.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

VOTENT POUR	677 / 1000 tantièmes (179 tantièmes votant par correspondance, 498 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°9 : Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds de travaux obligatoire (Art.25)**

La constitution d'un fonds de travaux est obligatoire pour les copropriétés :

- Construites il y a plus de 5 ans ;
- Possédant au moins un lot destiné à l'habitation.

Les exceptions à ce principe sont les suivantes :

- Lorsque l'immeuble comporte moins de 10 lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale ;
- Si le diagnostic technique global prévu à l'article L.731-1 du Code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, cette résolution sera adoptée, en 1ère lecture à la majorité absolue, puis, si la majorité absolue n'est pas atteinte et qu'au moins 1/3 des votes sont favorables, la résolution sera votée en 2ème lecture à la majorité simple.

**9.a Détermination du montant de la cotisation annuelle (Art. 25-1)**

Le Syndic rappelle que lors de l'Assemblée générale du 29/11/2022, décision a été prise de constituer un fonds de travaux et d'ouvrir un compte bancaire séparé auprès de la Banque PALATINE, compte distinct de celui sur lequel sont versés les autres fonds versés pour le compte de la copropriété.

Après avoir été informé par le Syndic des dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 issues de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, l'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle de ce fonds à 5% budget prévisionnel des charges courantes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Cette cotisation sera appelée chaque trimestre de l'exercice précité sur la base de la grille de répartition des charges communes générales.

L'Assemblée générale décide de maintenir le dépôt de fonds de la copropriété au titre de fonds de travaux sur un compte bancaire séparé ouvert auprès de la Banque PALATINE, compte distinct de celui sur lequel sont versés les autres fonds pour le compte de la copropriété.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

VOTENT POUR	677 / 1000 tantièmes (179 tantièmes votant par correspondance, 498
-------------	--

AS SS 2

tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°10 :Délégation à donner au conseil syndical d'étudier la mise en concurrence du contrat de nettoyage des parties communes (Art. 25-1)**

L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications du syndic et du Conseil syndical, et après en avoir débattu :  
- Donne mandat au conseil syndical de solliciter et d'étudier 3 propositions de contrat de nettoyage des parties communes, et de décider du choix du prestataire pour un budget maximal de 10.384,48 € TTC ;  
- Autorise le cas échéant le syndic à résilier le contrat de nettoyage de la société ALIENOR NETTOYAGE dans le respect des dispositions contractuelles ;  
- Prend acte que le coût du contrat sera intégré au budget de l'exercice selon la CLE DE REPARTITION BAT A et CLE DE REPARTITION BAT B.

- L'assemblée décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

VOTENT POUR 677 / 1000 tantièmes (179 tantièmes votant par correspondance, 498 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°11 :Délégation à donner au conseil syndical d'étudier la mise en concurrence du contrat de maintenance des espaces verts (Art. 25-1)**

L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications du syndic et du Conseil syndical, et après en avoir débattu :  
- Donne mandat au conseil syndical de solliciter et d'étudier 3 propositions de contrat de maintenance des espaces verts, et de décider du choix du prestataire pour un budget maximal de 1.584 € TTC ;  
- Autorise le cas échéant le syndic à résilier le contrat de maintenance des espaces verts de la société Jimmy Martineau dans le respect des dispositions contractuelles ;  
- Prend acte que le coût du contrat sera intégré au budget de l'exercice selon la CLE DE REPARTITION CHARGES GENERALES.

- L'assemblée décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

VOTENT POUR 677 / 1000 tantièmes (179 tantièmes votant par correspondance, 498 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°12 :Délégation à donner au conseil syndical d'étudier des devis pour des travaux concernant la prolifération des bambous dans les espaces verts de la résidence (Art. 25-1)**

L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications du syndic et du Conseil syndical, et après en avoir débattu :  
- Donne mandat au conseil syndical de solliciter et d'étudier 3 propositions travaux concernant la prolifération des bambous dans les espaces verts de la résidence, et de décider du choix du prestataire pour un budget maximal de 6360€ TTC ;  
- Prend acte que le coût du contrat sera intégré en charge CLE DE REPARTITION CHARGES GENERALES.

- L'assemblée décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu

AB S J R

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

La résolution objet du vote a été amendée, les copropriétaires votant par correspondance ayant voté favorablement seront assimilés à un copropriétaire « défaillant » pour cette résolution.

VOTENT POUR 498 / 498 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (498 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 179 (Total tantièmes: 1000)

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

Mme JOFFROY Caroline (20), Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20), M. CASADEI Alexandre et Catherine (36), M. CAUCHOIS Jérôme (19), Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), Mr ou Mme HOURTELLAN Christophe/Barbara (24), Mr ou Mme JORIGNE Christophe et Sylvie (31)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°13 : Détermination du montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire (Art. 25-1)**

En application de l'article 21 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et bien que le Syndic ait pour habitude de solliciter systématiquement l'avis du Conseil Syndical, il appartient aux copropriétaires de fixer un montant à partir duquel, le Syndic devra, avant d'entreprendre ou de soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale, consulter le Conseil Syndical pour tout marché ou contrat. L'avis dudit Conseil est alors valablement donné par la lettre de son Président au Syndic.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe à la somme de 500 € TTC le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est, sauf urgence, rendue obligatoire.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, cette résolution sera adoptée, en 1ère lecture à la majorité absolue, puis, si la majorité absolue n'est pas atteinte et qu'au moins 1/3 des votes sont favorables, la résolution sera votée en 2ème lecture à la majorité simple.

VOTENT POUR 677 / 1000 tantièmes (179 tantièmes votant par correspondance, 498 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°14 : Fixation du montant des contrats et marchés à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (Art. 25-1)**

Le Syndic rappelle à l'Assemblée générale qu'à défaut de se prononcer sur les modalités et conditions de la mise en concurrence, celle-ci résulte aux termes de l'article 19-2 du décret du 27 mai 2004 soit de la présentation d'un devis par plusieurs entreprises, soit de l'établissement d'un devis unique par le Syndic à partir duquel plusieurs entreprises estiment le coût de leur intervention.

Il est rappelé que précédemment l'Assemblée générale des copropriétaires avait fixé à la somme de 500 € TTC, le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence était rendue obligatoire conformément à l'article 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel le Syndic devra effectuer une mise en concurrence à la somme de 500 € TTC.

A partir de ce montant (prévu par l'organisme certificateur Qualité-France), au moins deux fournisseurs devront être consultés par le Syndic.

L'Assemblée exonère le Syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la

AS SS a



situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, cette résolution sera adoptée, en 1ère lecture à la majorité absolue, puis, si la majorité absolue n'est pas atteinte et qu'au moins 1/3 des votes sont favorables, la résolution sera votée en 2ème lecture à la majorité simple.

VOTENT POUR	677 / 1000 tantièmes (179 tantièmes votant par correspondance, 498 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°15 : Décision à prendre sur l'autorisation permanente à donner à la police municipale de pénétrer dans les parties communes (Art. 24)**

Il résulte de la nouvelle rédaction de l'article L.272-1 du Code de la Sécurité Intérieure, issue de la loi n°2021-1520 du 25 novembre 2021, que l'accès aux parties communes est de plein droit pour les services des forces de l'ordre (Police nationale / Gendarmerie nationale) et de secours.

En conséquence de ces nouvelles dispositions, l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 a été modifiée afin de permettre aux copropriétaires d'accorder à la Police municipale une autorisation permanente de pénétrer de manière permanente dans les parties communes.

Le Syndic rappelle que cette autorisation, votée à la majorité de l'article 24, a un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale autorise la police municipale à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

VOTENT POUR	648 / 648 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (150 tantièmes votant par correspondance, 498 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	29 (Total tantièmes: 1000) (29 tantièmes votant par correspondance)

Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°16 : Point d'information sur le diagnostic assainissement collectif (Sans vote)**

La question du diagnostic d'assainissement collectif est visée à l'article L.2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, dont les dispositions sont entrées en vigueur au 1er janvier 2023.

Au terme de cet article, les communes sont compétentes en matière d'assainissement des eaux usées. Le contrôle du raccordement est notamment réalisé pour tout nouveau raccordement d'un immeuble au réseau public de collecte des eaux usées et lorsque les conditions de raccordement sont modifiées. Le contrôle peut également être fait sur la demande du propriétaire de l'immeuble (Syndicat des copropriétaires), mais sauf cas précité, ce n'est pas une obligation. Dans tous les cas, le coût du contrôle est supporté par le propriétaire de l'immeuble. La durée du document est de 10 ans.

Le Syndic a pris attache avec la SABOM (Société d'Assainissement de Bordeaux Métropole) qui doit lui transmettre le coût du diagnostic pour les parties communes.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que le diagnostic est gratuit dans le cadre d'une vente de partie privative.

En fonction du coût de ce contrôle, il conviendra soit de faire réaliser ce contrôle, après en avoir informé le Conseil syndical, soit de porter la question à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée.

**Résolution n°17 : Point d'information sur l'obligation de tri des bio déchets à partir du 1er janvier 2024 (Sans vote)**

La loi n°2020-105 du 20 février 2020, relative à la lutte contre le gaspillage alimentaire et à l'économie circulaire, prévoit de

AB SS R

généraliser le tri à la source des bio déchets à compter du 1er janvier 2024

Afin de mettre en place le tri à la source des déchets alimentaires des particuliers dans toute la France d'ici le 1er janvier 2024, chaque collectivité doit étudier et identifier les solutions les plus pertinentes pour trier les déchets alimentaires à la source et s'assurer que ceux-ci pourront être valorisés et non mis en décharge.

A partir du 1er janvier 2024, tous les ménages devront pouvoir trier leurs déchets biodégradables (déchets dégradables naturellement par des micro-organismes vivants) et les séparer du verre, des emballages ou du reste de la poubelle indifférenciée, selon l'article L541-21-1 du code de l'environnement.

La mise en œuvre de cette disposition, introduite par la loi du 10 février 2020 contre le gaspillage et pour l'économie circulaire, repose sur les collectivités territoriales (communes ou communautés de communes), qui devront proposer les solutions permettant d'effectuer ce tri à la source, à domicile. Cette mise à disposition peut prendre la forme soit de la mise en place de bacs à compost dans l'espace public, soit leur mise à disposition pour chaque foyer, à l'instar des poubelles.

Le non-respect des consignes de tri des bio déchets sera sanctionné d'une amende allant de 35 à 75 euros :  
- 35 euros en cas de paiement immédiat ou dans les 45 jours suivants le constat de l'infraction  
- 75 euros au-delà de cette limite

**Résolution n°18 : Information concernant les changements d'adresse et règlement des charges (Sans vote)**

Les copropriétaires sont informés que, dans le cadre de l'organisation de la copropriété, la dernière adresse connue par les services du syndic est celle qui figure sur la notification de l'achat de leurs appartements respectifs.

Il est ainsi précisé que tous les documents, dont les appels de fonds afférents au budget, sont envoyés aux copropriétaires à leur dernière adresse connue.

Par conséquent, il est demandé à chaque copropriétaire de signaler impérativement son changement d'adresse éventuel auprès du syndic.

En outre, si un copropriétaire, quel qu'il soit, doit faire face à une situation délicate, ce dernier est invité à prendre contact avec le service comptabilité afin de convenir des modalités de règlement de sa dette.

**Résolution n°19 : Information sur l'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblées générales (Sans vote)**

Selon le décret n°2015-1325 du 21/10/2015 de la loi n° 2014-366 dite ALUR du 24/03/2014, l'envoi dématérialisé (par e-recommandé) des convocations et procès-verbaux d'assemblées générales est désormais possible.

Un e-mail d'AR 24 vous avertit qu'un document est disponible sur un espace sécurisé. Vous pouvez ainsi le télécharger directement depuis votre ordinateur.

Outre l'impact écologique, l'économie réalisée sur les frais d'envoi est intéressante pour la copropriété.

Afin d'adhérer à ce mode de diffusion, il vous suffit de remplir le coupon ci-joint et de nous le retourner par mail à l'agence(syndic@avantim-aquitaine.fr) ou le remettre en main propre lors de l'assemblée générale.

Vous pourrez à tout moment revenir à l'envoi postal classique en nous adressant un courrier nous le stipulant.

**Résolution n°20 : Questions diverses (Sans vote)**

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Intervention de Bouygues Télécom qui recherche une toiture haute pour installer des antennes dans le cadre du déploiement de la 5G

La copropriété réponds aux critères techniques. En contrepartie l'opérateur loue l'emplacement à la copropriété à hauteur de 14 000 €.

L'assemblée générale exprime être défavorable à cette installation car certains copropriétaires pensent que cela va dévaluer la valeur de leur appartement. Madame CAZIER exprime qu'une remise en état de la toiture serait nécessaire au préalable.

Monsieur NOIRET prends la parole pour exprimer des nuisances sonores subit à cause du portail situé en haut du parking de

résidence par certains résidents locataires.

Le syndic informe que le prestataire est intervenu récemment et a constaté une résonance. Le prestataire préconise de le réinstaller sur cheville de fixation phonique et si cela n'est pas suffisant de remplacer les verrins hydraulique dudit portail. Monsieur NOIRET propose de faire déposer cette installation en raison de la présence de deux portails.

Le syndic précise que la décision de supprimer cet équipement doit être pris à l'unanimité par les copropriétaires.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h36.

LE SCRUTATEUR  
Mme COLOMBEL Odile



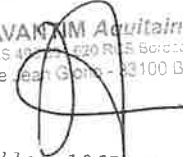
LE PRESIDENT  
M. SOULARD Jérémie



LE SECRETAIRE  
AVANTIM AQUITAINE Agence

Alexia STAPIEU

AVANTIM Aquitaine  
SAS 420000120 RCS Bordeaux  
75-77, Allée Jean Gené - 33100 BORDEAUX



L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

AS SS d

**Copropriété :**  
**LES BALCONS D'HASTIGNAN**  
**6 Rue Jules Gravey**  
**33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU**  
**mardi 29 novembre 2022**

Le mardi 29 novembre 2022 à 10:00, les copropriétaires de la résidence LES BALCONS D'HASTIGNAN sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

Rue Aurel Chazeau  
SALLE n°2 - Pôle Simone Veil  
33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été élargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 8 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 432 sur 1000.
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 1000.
- 7 copropriétaires votent par correspondance, soit 254 sur 1000.

**Sont présents ou représentés :**

AQUITANIS (253), M. et Mme BOYER - FIGUÉAU Mickael et Lucie (30) Représenté(e) par M. SOULARD Jérémy, Mme CAZIER Sylviane (29), Mme LONCA Béatrice (20), Mme et M. MENDES - ALMEIDA TEIXEIRA Adrien et Kelly (30), M. NOIRET Anthony (31), Mme PASCAL Maryse (23) Représenté(e) par M. SOULARD Jérémy, M. SOULARD Jérémy (16)

**Sont présents ou représentés en visioconférence :**

NEANT

**Sont en vote par correspondance :**

Mr ou Mme BODART Thierry / Mireille (29), M. CASADEI Alexandre et Catherine (36), Mr ou Mme CLOUGHER David / Franca BIEN EN COURS DE VENTE VOTANT MME TERNISIEN NICOLE (30), Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20), Mr ou Mme FREIN Jacques / Sabine (29), Mr ou Mme HOURTEILLAN Christophe/Barbara (24), Mme JOFFROY Caroline (20), Mr ou Mme JORIGNE Christophe et Sylvie (31), Mr ou Mme LASSUS Bernard et Anne (35)

**Sont absents et non représentés :**

Mr ou Mme ALFANDARI Albert / Françoise (24), M. CAUCHOIS Jérôme (19), Mr ou Mme CAUDOUX - RENARD Frédéric et Sophie (31), Mr ou Mme CLOUGHER David / Franca (30), Mr ou Mme CONSCIENCE Bernard et Isabelle (19), M. DUSART Frédéric (21), Mlle FERNANDEZ Julie (20), SCI GODARD (31), M. GRESSIER Philippe (20), Mr ou Mme HOURTEILLAN Christophe/Barbara (24), Mr ou Mme JEAN Olivier et Laurence (33), Mr ou Mme MOREL Michel et Yvette (33), Mr ou Mme PASTOR Jean Pierre et Andrée (22), Mme et M. RAYNAUD - RAULT Denis et Angélique (21), Mr ou Mme TOUZEAU Pascal ou DOYEN Valérie (20)

**Ordre du jour :**

- 1 - Election du bureau de la présente assemblée (Art 24)
- 2 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2021
- 3 - Quitus au syndic (Art 24)
- 4 - Fixation des modalités de consultation des pièces comptables et documents concernant le syndicat avant toute assemblée générale qui doit se prononcer sur les comptes clos. (Art 24)
- 5 - Désignation du syndic et approbation de son contrat de mandat (Art 25)
  - 5a - Election du syndic pour une durée d'1 an (Première lecture - vote à la majorité absolue)
  - 5b - Election du syndic pour une durée d'1 an (Seconde lecture - vote à la majorité simple)
  - 5c - Election du syndic pour une durée de 2 ans ... (Première lecture - vote à la majorité absolue)
  - 5d - Election du syndic pour une durée de 2 ans (Seconde lecture - vote à la majorité simple)
  - 5e - Election du syndic pour une durée de trois ans. (Première lecture - vote à la majorité absolue)

- 5f - Election du syndic pour une durée de 3 ans (Seconde lecture - vote à la majorité simple)  
 6 - Désignation du conseil syndical (Art 25)  
 7 - Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds de travaux obligatoire (Art 25)  
 8 - Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire  
 9 - Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.(Art 25)  
 10 - Modification du budget du 01.01.2022 au 31.12.2022  
 11 - Approbation du budget prévisionnel du 01.01.2023 au 31.12.2023  
 12 - Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais (Art 25): Pose d'un store banne sur son balcon par MME CAZIER  
 13 - Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais (Art 25) : pose d'une pompe à chaleur (climatisation) par MME CAZIER  
 14 - Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes  
 15 - Décision à prendre pour les travaux de pignons, nez et sous face des balcons de l'immeuble - Art 24  
 15a - Décision à prendre pour le nettoyage des pignons, nez et sous face des balcons de l'immeuble  
 15b - Décision à prendre pour la remise en peinture des pignons, nez et sous face des balcons de l'immeuble  
 16 - Décision à prendre concernant les honoraires du syndic pour le suivi des travaux de pignons, nez et sous face des balcons de l'immeuble - Art 24  
 17 - Transfert compte CECOP (fond de travaux) vers Livret A  
 18 - Information concernant les changements d'adresse et règlement des charges (Sans vote)  
 19 - Dématérialisation  
 20 - Questions diverses

**Résolutions :**

**Résolution n°1 : Election du bureau de la présente assemblée (Art 24)**

L'Assemblée Générale procède à la désignation du Bureau de la présente réunion.

**M. SOULARD Jérémy est candidat au poste de président de séance**

VOTENT POUR	666 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (234 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	20 (Total tantièmes: 1000) (20 tantièmes votant par correspondance) Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20)

M. SOULARD Jérémy est élu président de séance à la majorité des voix exprimées.

**MME LAZZARONI , représentant le Cabinet AVANTIM AQUITAINE est candidate au poste de secrétaire de séance .**

VOTENT POUR	666 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (234 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	20 (Total tantièmes: 1000) (20 tantièmes votant par correspondance) Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20)

MME LAZZARONI, représentant AVANTIM AQUITAINE est élue en qualité de secrétaire de séance à la majorité des voix exprimées.

**M. NOIRET Anthony est candidat au poste de scrutateur**

VOTENT POUR	666 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (234 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	20 (Total tantièmes: 1000) (20 tantièmes votant par correspondance) Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20)

A. N. S.S

EP

M. NOIRET Anthony est élu scrutateur de séance à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°2 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2021**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, entendu le rapport du conseil syndical et pris connaissance de son avis pour les questions sur lesquels il a été consulté obligatoirement, et constatant que les pièces nécessaires à la validité de la présente décision ont bien été notifiées, approuve en leur forme teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 01.01.2021 au 31.12.2021 établis par le syndic et joints à la convocation pour un montant de 33 224.70€ pour un budget initialement voté de 33 210.€

VOTENT POUR	686 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (254 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Résolution n°3 : Quitus au syndic (Art 24)**

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion du syndic et après en avoir délibéré lui donne quitus plein et entier pour l'ensemble de ses actes de gestion pour l'exercice clos au 31/12/2021

VOTENT POUR	686 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (254 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Résolution n°4 : Fixation des modalités de consultation des pièces comptables et documents concernant le syndicat avant toute assemblée générale qui doit se prononcer sur les comptes clos. (Art 24)**

Le syndic propose de confirmer, dans la mesure où il y a un Conseil Syndical, le mandat du Conseil Syndical pour examiner les comptes et vérifier les pièces qui les justifient, sachant que tout propriétaire a la possibilité de procéder à cet examen, sur rendez-vous, entre le jour de la convocation et la veille du jour de l'assemblée générale au cours de laquelle un vote sur ces comptes doit avoir lieu.

VOTENT POUR	686 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (254 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°5 : Désignation du syndic et approbation de son contrat de mandat (Art 25)**

L'Assemblée Générale désigne comme syndic, la Société AVANTIM AQUITAINE représentée par DUARTE Y PUENTES MANUEL Titulaire de la carte professionnelle 'gestion immobilière' n° 33063-2552 délivrée par la préfecture de Gironde garantie financière assurée par GROUPE CEGC - 16, Rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 3.

Approuve son contrat de syndic et ses prestations (valorisées pour ses missions générales, pour chacun des 37 lots principaux (lots groupés de répartition) à 5 617 € HT, en honoraires de gestion courante, soit au total 6740 € TTC et, pour ses prestations particulières en fonction de sa tarification annexée au contrat joint à la présente convocation qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée Générale désigne pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion en fonction de la

durée du mandat validé par l'assemblée générale ci-dessous.

Pour mémoire, le Syndic rappelle que la durée d'un mandat de syndic se calcule de la manière suivante :

\* Pour les durées d'un et deux ans : date de l'exercice comptable + 6 mois ;

\* Pour la durée de 3 ans : contrat de date à date

Conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, cette résolution sera adoptée, en 1<sup>ère</sup> lecture à la majorité absolue, puis, si la majorité absolue n'est pas atteinte et qu'au moins 1/3 des votes sont favorables, la résolution sera votée en 2<sup>ème</sup> lecture à la majorité simple.

Nomination de AVANTIM AQUITAINE en sa qualité de syndic avec un mandat d'une durée de 12 mois qui entrera en vigueur le jour de l'assemblée générale et se terminera le 30.06.2024

**Nomination de AVANTIM AQUITAINE en sa qualité de syndic avec un mandat d'une durée de 12 mois qui entrera en vigueur le jour de l'assemblée générale et se terminera le 29.11.2023**

**Première lecture :**

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour ratifier le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

VOTENT POUR	686 / 1000 tantièmes (254 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Seconde lecture :**

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour ratifier le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

VOTENT POUR	686 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (254 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.**

**Nomination de AVANTIM AQUITAINE en sa qualité de syndic avec un mandat d'une durée de 24 mois qui entrera en vigueur le jour de l'assemblée générale et se terminera le 29.11.2024**

**Première lecture :**

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour ratifier le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

VOTENT POUR	102 / 1000 tantièmes (102 tantièmes votant par correspondance) Mme JOFFROY Caroline (20), Mr ou Mme BOJDART Thierry / Mireille (29), Mr ou Mme FREIN Jacques / Sabine (29) Mr ou Mme HOURTEILLAN Christophe/Barbara (24)
VOTENT CONTRE	534 / 1000 tantièmes (102 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	20 / 1000 tantièmes (20 tantièmes votant par correspondance) Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 30/1000 tantièmes  
(Vote pour à une résolution amendée. ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

Mr ou Mme CLOUGHER David / Franca BIEN EN COURS DE VENTE VOTANT MME TERNISIEN NICOLE (30)

**Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.**

A. W. S S

Ed.

**Seconde lecture :**

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour ratifier le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

VOTENT POUR 102 / 686 tantièmes (102 tantièmes votant par correspondance)  
Mme JOFFROY Caroline (20), Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), Mr ou Mme FREIN Jacques / Sabine (29) Mr ou Mme HOURTEILLAN Christophe/Barbara (24)

VOTENT CONTRE 534 / 686 tantièmes (102 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION 20 / 686 tantièmes (20 tantièmes votant par correspondance)  
Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 30/686 tantièmes  
(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

Mr ou Mme CLOUGHER David / Franca BIEN EN COURS DE VENTE VOTANT MME TERNISIEN NICOLE (30)

**Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.**

**Nomination de AVANTIM AQUITAINE en sa qualité de syndic avec un mandat d'une durée de 36 mois qui entrera en vigueur le jour de l'assemblée générale et se terminera le 29.11.2025**

**Première lecture :**

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour ratifier le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

VOTENT POUR 73 /1000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (73 tantièmes votant par correspondance)  
Mme JOFFROY Caroline (20), Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), Mr ou Mme FREIN Jacques / Sabine (29) Mr ou Mme HOURTEILLAN Christophe/Barbara (24)

VOTENT CONTRE 563 / 1000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (131 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION 20 (Total tantièmes: 1000) (20 tantièmes votant par correspondance)  
Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 30/1000 tantièmes  
(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

Mr ou Mme CLOUGHER David / Franca BIEN EN COURS DE VENTE VOTANT MME TERNISIEN NICOLE (30)

**Mise aux voix, cette résolution est rejetée.**

**Seconde lecture :**

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour ratifier le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

VOTENT POUR 73 /686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (73 tantièmes votant par correspondance)  
Mme JOFFROY Caroline (20), Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), Mr ou Mme FREIN Jacques / Sabine (29) Mr ou Mme HOURTEILLAN Christophe/Barbara (24)

VOTENT CONTRE 563 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (131 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)



ABSTENTION 20 (Total tantièmes: 1000) (20 tantièmes votant par correspondance)  
Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20)

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 30/686 tantièmes  
(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

Mr ou Mme CLOUGHER David / Franca BIEN EN COURS DE VENTE VOTANT MME TERNISIEN NICOLE  
(30)

**Mise aux voix, cette résolution est rejetée.**

**Résolution n°6 : L'assemblée générale procède à l'élection des membres du conseil syndical conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour la même durée que le mandat de syndic.**

Pour mémoire, le conseil syndical est actuellement composé de :  
M. SOULARD  
AQUITANIS REP PAR MME VIALA

Conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, cette résolution sera adoptée, en 1ère lecture à la majorité absolue, puis, si la majorité absolue n'est pas atteinte et qu'au moins 1/3 des votes sont favorables, la résolution sera votée en 2ème lecture à la majorité simple.

**MME VIALA représentant AQUITANIS est candidate au poste de membre du conseil syndical**

VOTENT POUR 666 / 1000 tantièmes (234 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 20 / 1000 tantièmes (20 tantièmes votant par correspondance)  
Mme JOFFROY Caroline (20)

**MME VIALA représentant AQUITANIS est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.**

**M. SOULARD Jérémv est candidat au poste de membre du conseil syndical**

VOTENT POUR 666 / 1000 tantièmes (234 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 20 / 1000 tantièmes (20 tantièmes votant par correspondance)  
Mme JOFFROY Caroline (20)

**M. SOULARD Jérémv est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.**

**Mme LONCA Béatrice est candidate au poste de membre du conseil syndical**

VOTENT POUR 666 / 1000 tantièmes (234 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 20 / 1000 tantièmes (20 tantièmes votant par correspondance)  
Mme JOFFROY Caroline (20)

**Mme LONCA Béatrice est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.**

**Mme CAZIER Sylviane est candidate au poste de membre du conseil syndical**

VOTENT POUR 666 / 1000 tantièmes (234 tantièmes votant par correspondance, 432

	tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	20 / 1000 tantièmes (20 tantièmes votant par correspondance)
Mme JOFFROY Caroline (20)	

Mme CAZIER Sylviane est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°7 : Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds de travaux obligatoire (Art 25)**

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir :

- entendu les explications du Syndic
- pris acte de la constitution du fonds de travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur de minima 5% du budget prévisionnel,
- pris acte de sa faculté à augmenter la cotisation la cotisation annuelle à ce fonds de travaux,

Décide de porter à 5% du budget prévisionnel, le montant du fonds de travaux rendu obligatoire à compter du 01 janvier 2017.

VOTENT POUR	606 / 1000 tantièmes (174 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	31 / 1000 tantièmes (31 tantièmes votant par correspondance)
Mr ou Mme JORIGNE Christophe et Sylvie (31)	
ABSTENTION	49 / 1000 tantièmes (49 tantièmes votant par correspondance)
Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°8 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire**

L'Assemblée générale après en avoir délibéré décide de fixer à 500€, le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est, sauf urgence, obligatoire.

VOTENT POUR	686 / 1000 tantièmes (254 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°9 : Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. (Art 25)**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de fixer à 500€, le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est, sauf urgence, obligatoire.

VOTENT POUR	686 / 1000 tantièmes (254 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°10 : Modification du budget du 01.01.2022 au 31.12.2022**

L'assemblée générale, après en avoir débattu, décide de ne pas ajuster le montant du budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022 et de conserver un montant hors travaux initialement arrêté à 34 717 €.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels de fonds prévisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le premier jour de chaque trimestre.

VOTENT POUR	686 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (254 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.**

**Résolution n°11 : Approbation du budget prévisionnel du 01.01.2023 au 31.12.2023**

L'assemblée générale, après en avoir débattu, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01.01.2023 au 31.12.2023 pour un montant hors travaux arrêté à 34 717 € contrairement aux 34 190€ initialement proposés afin de faire face aux hausses du prix de l'énergie prévues.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels de fonds prévisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le premier jour de chaque trimestre.

VOTENT POUR	686 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (254 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.**

**Résolution n°12 : Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais (Art 25): Pose d'un store banne sur son balcon par MME CAZIER**

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée autorise MME CAZIER à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

- Pose d'un store banne sur le balcon

tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
- souscrire une assurance 'Dommages ouvrage' dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

La copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Le modèle ainsi que la couleur devront être communiqués au syndic pour préconisation auprès des propriétaires qui souhaiteraient effectuer le même type d'installation dans le futur.

VOTENT POUR	686 / 1000 tantièmes (254 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

A.N. - S.S

er

**Résolution n°13 : Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais (Art 25) : pose d'une pompe à chaleur (climatisation) par MME CAZIER**

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée autorise MME CAZIER à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

- Pose d'une pompe à chaleur pour climatiser l'appartement

tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation.  
sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
- souscrire une assurance 'Dommages ouvrage' dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

La copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

L'autorisation de réalisation de ces travaux sont conditionnés à ce que l'installation ne produise aucune nuisance sonore pour le voisinage.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

VOTENT POUR	655 / 1000 tantièmes (223 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	31 / 1000 tantièmes (31 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°14 : Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes**

L'assemblée générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

VOTENT POUR	657 / 1000 tantièmes (225 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	29 / 1000 tantièmes (29 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°15 : Décision à prendre pour les travaux de pignons, nez et sous face des balcons de l'immeuble - Art 24**

Le conseil syndical a demandé au syndic de proposer des travaux de remise en état des pignons et façade de la résidence.

A ce jour, seule, la société RTSO a communiqué sa proposition commerciale au travers de 2 variantes :

- le nettoyage des pignons, nez et sous face de balcons
- remise en peinture des pignons, nez et sous face de balcons

L'Assemblée Générale après en avoir débattu et pris connaissance des conditions essentielles de la

proposition commerciale de l'Entreprise RTSO, jointe à la présente convocation :

– décide de réaliser des travaux de "Nettoyage des pignons, nez et sous face des balcons" et retient le devis n°MC2111121119 présenté par la l'Entreprise RTSO d'un montant de 24 181.16€ TTC joint à la convocation de la présente assemblée :

– autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

– fixe la date d'exigibilité de l'appel de fond unique au 1er décembre 2023.

– précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense en "CHARGES GENERALES".

L'assemblée décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

VOTENT POUR 168 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (168 tantièmes votant par correspondance)  
Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), M. CASADEI Alexandre et Catherine (36), Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20), Mr ou Mme FREIN Jacques / Sabine (29) Mr ou Mme HOURTEILLAN Christophe/Barbara (24), Mr ou Mme CLOUGHER David / Franca BIEN EN COURS DE VENTE VOTANT MME TERNISIEN NICOLE (30)

VOTENT CONTRE 498 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (66 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION 20 (Total tantièmes: 1000) (20 tantièmes votant par correspondance)  
Mme JOFFROY Caroline (20)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

L'Assemblée Générale après en avoir débattu et pris connaissance des conditions essentielles de la proposition commerciale de l'Entreprise RTSO, jointe à la présente convocation :

– décide de réaliser des travaux de "Remise en peinture des pignons, nez et sous face des balcons" et retient le devis n°MC2111121119 présenté par la l'Entreprise RTSO d'un montant de 29 848.96€ TTC joint à la convocation de la présente assemblée ;

– autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

– fixe la date d'exigibilité de l'appel de fond unique au 1er décembre 2023.

– précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense en "CHARGES GENERALES".

L'assemblée décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

VOTENT POUR 188 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (134 tantièmes votant par correspondance)

Mme JOFFROY Caroline (20), Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), M. CASADEI Alexandre et Catherine (36), Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20), Mr ou Mme FREIN Jacques / Sabine (29), Mr ou Mme HOURTEILLAN Christophe/Barbara (24), Mr ou Mme CLOUGHER David / Franca BIEN EN COURS DE VENTE VOTANT MME TERNISIEN NICOLE (30)

VOTENT CONTRE 498 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (66 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION NEANT

LES BALCONS D'HASTIGNAN, AGO du 29 nov. 2022

A. N. S. S.

Page 10/12

EP

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

L'assemblée générale décide de reporter le vote de cette résolution à une prochaine assemblée

**Résolution n°16 : Décision à prendre concernant les honoraires du syndic pour le suivi des travaux de pignons, nez et sous face des balcons de l'immeuble - Art 24**

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financières, administratives et comptables des travaux faisant l'objet de la résolution N°11, s'élèvent à 5% HT du montant HT des travaux, soit :

- un montant de 1 099.14€ HT / 1 318.97€ TTC sur la proposition de l'Entreprise RTSO "Nettoyage des pignons, nez et sous face des balcons de l'immeuble", conformément à son contrat de syndic ;

ou,

- un montant de 1 356.77€ HT / 1 628.13€ TTC sur la proposition de l'Entreprise RTSO "Remise en peinture des pignons, nez et sous face des balcons de l'immeuble, conformément à son contrat de syndic ;

VOTENT POUR 188 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (188 tantièmes votant par correspondance)  
Mme JOFFROY Caroline (20), Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), M. CASADEI Alexandre et Catherine (36), Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20), Mr ou Mme FREIN Jacques / Sabine (29), Mr ou Mme HOURSILLAN Christophe/Barbara (24), Mr ou Mme CLOUGHIER David / Franca BIEN EN COURS DE VENTE VOTANT MME TERNISIEN NICOLE (30)

VOTENT CONTRE 498 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (66 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°17 : Transfert compte CECOP (fond de travaux) vers Livret A**

L'assemblée générale prend bonne note que suite à l'arrêt de la commercialisation du CECOP Travaux, la Banque PALATINE a transféré, sur le mois de janvier 2022, le compte CECOP (taux : 0,01%) du Syndicat De Copropriété, utilisé pour les cotisations fond de travaux, vers un Livrets A (taux : 0,50%).

VOTENT POUR 686 / 686 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (200 tantièmes votant par correspondance, 432 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°18 : Information concernant les changements d'adresse et règlement des charges (Sans vote)**

Les copropriétaires sont informés que, dans le cadre de l'organisation de la copropriété, la dernière adresse connue par les services du syndic est celle qui figure sur la notification de l'achat de leurs appartements respectifs.

Il est ainsi précisé que tous les documents, dont les appels de fonds afférents au budget, sont envoyés aux copropriétaires à leur dernière adresse connue.

Par conséquent, il est demandé à chaque copropriétaire de signaler impérativement son changement d'adresse éventuel auprès du syndic.

En outre, si un copropriétaire, quel qu'il soit, doit faire face à une situation délicate, ce dernier est invité à prendre contact avec le service comptabilité afin de convenir des modalités de règlement de sa dette.

A.W 55

EL.

**Résolution n°19 :Dématérialisation**

Selon le décret du 21/10/2015 de la loi n° 2014-366 dite ALUR du 24/03/2014, l'envoi dématérialisé (par e-recommandé) des convocations et procès-verbaux d'assemblées générales est désormais possible.

Un e-mail d'AR 24 vous avertit qu'un document est disponible sur un espace sécurisé. Vous pouvez ainsi le télécharger directement depuis votre ordinateur.

Outre l'impact écologique, l'économie réalisée sur les frais d'envoi est intéressante pour la copropriété.

Afin d'adhérer à ce mode de diffusion, il vous suffit de remplir le coupon ci-joint et de nous le retourner par courrier recommandé à l'agence ou le remettre en main propre lors de l'assemblée générale.

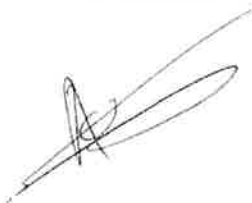
Vous pourrez à tout moment revenir à l'envoi postal classique en nous adressant un courrier recommandé nous le stipulant.

**Question n°20 :**

Le syndic mettra en concurrence la société d'espaces verts et la société de nettoyage.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11h59.

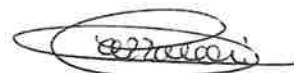
LE SCRUTATEUR



LE PRESIDENT  
M. SOULARD Jérémy



LE SECRETAIRE



*L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :*

*« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.*

*Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »*

**Copropriété :**  
**LES BALCONS D'HASTIGNAN**  
**6 rue Jules Gravey**  
**33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU**  
**mardi 23 novembre 2021**

Le mardi 23 novembre 2021 à 17:30, les copropriétaires de la résidence LES BALCONS D'HASTIGNAN sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

SALLE n°2 - Pôle Simone Veil  
Rue Aurel Chazeau  
SALLE n°2 - Pôle Simone Veil  
33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 5 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 347 sur 1000.
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 1000.
- 5 copropriétaires votent par correspondance, soit 149 sur 1000.

**Sont présents ou représentés :**

AQUITANIS (253), M. GRESSIER Philippe (20) Représenté(c) par M. SOULARD Jérémy, Mr ou Mme LASSUS Bernard et Anne (35), Mme PASCAL Maryse (23), M. SOULARD Jérémy (16)

**Sont présents ou représentés en visioconférence :**

NEANT

**Sont en vote par correspondance :**

Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), M. CASADEI Alexandre et Catherine (36), Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20), Mr ou Mme DEVILLIERRE Laurent et Carole (31), Mr ou Mme MOREL Michel et Yvette (33)

**Sont absents et non représentés :**

Mr ou Mme ALFANDARI Albert / Françoise (24), M. CAUCHOIS Jérôme (19), Mr ou Mme CLOUGHER David / Franca (30), Mr ou Mme COCHENNEC Yves et Marie Laure (21), Mr ou Mme CONSCIENCE Bernard et Isabelle (19), Mr ou Mme COURTLLET Fabrice / Ingrid (20), Mme DATY Béatrice (20), M. DUSART Frédéric (21), Mlle FERNANDEZ Julie (20), Mr ou Mme FREIN Jacques / Sabine (29), SCI GODARD (31), Mr ou Mme HOURTEILLAN Christophe/Barbara (24), Mr ou Mme JACQUET Bruno et Bella (30), Mr ou Mme JEAN Olivier et Laurence (33), Mr ou Mme JORIGNE Christophe et Sylvie (31), Mr ou Mme NIORE Damien / Magali (29), Mr ou Mme PASTOR Jean Pierre et Andrée (22), Mr ou Mme RANCUREL Anne/MOURADIAN D. (31), Mr ou Mme TOUZEAU Pascal ou DOYEN Valérie (20), M. ZENERE Marc (30)

**Ordre du jour :**

- 1 - Election du bureau de la présente assemblée - Majorité Art 24
- 2 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2020 - Majorité Art 24
- 3 - Renouvellement du mandat de Syndic de la société AVANTIM Aquitaine - Majorité Art 25-1
- 3a - ----- Renouvellement du mandat de Syndic de la société AVANTIM Aquitaine - 1ère lecture (Vote à la majorité absolue)
- 3b - ----- Renouvellement du mandat de Syndic de la société AVANTIM Aquitaine - 2ème lecture (Vote à la majorité simple)
- 4 - Désignation de la Société AQUITANIS comme membre du Conseil Syndical - Majorité Art 25-1
- 5 - Désignation de Monsieur Soulard comme membre du Conseil Syndical - Majorité Art 25-1
- 6 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022- Majorité Art 24
- 7 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023- Majorité Art 24
- 8 - Travaux de reprogrammation de la centrale d'accès Vigik du Bâtiment Accession - Majorité Art 24

NS  
FH  
S.H



- 8a - Travaux de reprogrammation de la centrale d'accès Vigik du Bâtiment Accession par SODITEL - Majorité Art 24  
8b - Travaux de reprogrammation de la centrale d'accès Vigik du Bâtiment Accession par NEOTIK - Majorité Art 24  
9 - Information : Fonds de travaux en copropriété (sans vote)  
10 - Questions diverses (sans vote)  
10a - Réfection des façades de pignon sur l'extrémité des bâtiments

**Résolutions :**

**Résolution n°1 :** Élection du bureau de la présente assemblée - Majorité Art 24

Désignation du Président et Secrétaire de Séance.  
L'assemblée générale désigne le Président de séance.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée  
Mme PASCAL Maryse est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	496 / 496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (149 tantièmes votant par correspondance, 347 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mme PASCAL Maryse est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.**

L'assemblée générale désigne le Scrutateur de séance.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.  
M. SOULARD Jérémy est candidat(e) au poste de scrutateur

VOTENT POUR	496 / 496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (149 tantièmes votant par correspondance, 347 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**M. SOULARD Jérémy est élu(e) scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.**

L'assemblée générale désigne le secrétaire de séance.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée  
Élection du Secrétaire de séance : Aquitaine Aquitaine est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	496 / 496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (149 tantièmes votant par correspondance, 347 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Élection du Secrétaire de séance AVANTIM Aquitaine est élu(e) secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.**

**Résolution n°2 :** Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2020 - Majorité Art 24

L'assemblée générale, après en avoir débattu, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020, pour un montant de 33 643.67€ établis par le syndic et joints à la convocation.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

VOTENT POUR	496 / 496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (149 tantièmes votant par correspondance, 347 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.**

**Résolution n°3 : Renouveau du mandat de Syndic de la société AVANTIM Aquitaine - Majorité Art 25-1**

Conformément à l'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, cette résolution sera adoptée en 1ère lecture à la majorité absolue, ou à défaut d'obtenir la majorité absolue et si au moins 1/3 des votes sont favorables, cette résolution sera votée, en 2ème lecture, à la majorité simple.

L'Assemblée Générale, après en avoir débattu, renouvelle le mandat de Syndic à la Société AVANTIM Aquitaine, représentée par Monsieur Manuel DUARTE Y PUENTE, Titulaire de la carte professionnelle 'Gestion Immobilière' N° 3301 2018 000 031 741 délivrée par la CCI de Bordeaux, garantie financière assurée par C.F.G.C. - Compagnie Européenne de Garanties et Cautions.

Le Syndic est nommé pour une durée de 1 an qui commencera le 23/11/2021 pour se terminer le 22/11/2022.

La mission, les honoraires, d'un montant de 6 540€ TTC, et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée Générale désigne le Président de Séance pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Cette résolution sera adoptée, en 1ère lecture à la majorité absolue, puis, si la majorité absolue n'est pas atteinte et que au moins 1/3 des votes sont favorables, la résolution sera votée en 2ème lecture à la majorité simple.

VOTENT POUR	496 / 1000 tantièmes (149 tantièmes votant par correspondance, 347 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) AQUITANIS (253), Mme PASCAL Maryse (23), Mr ou Mme DEVILLIERRE Laurent et Carole (31), Mr ou Mme MOREL Michel et Yvette (33), Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), Mr ou Mme LASSUS Bernard et Anne (35), M. CASADEI Alexandre et Catherine (36), Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20), M. SOULARD Jérémie (16), M. GRESSIER Philippe (20)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :**

VOTENT POUR	496 / 496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (149 tantièmes votant par correspondance, 347 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

**Résolution n°4 : Désignation de la Société AQUITANIS comme membre du Conseil Syndical - Majorité Art 25-1**

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un an.

Conformément à l'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, cette résolution sera adoptée en 1ère lecture à la

majorité absolue, ou à défaut d'obtenir la majorité absolue et si au moins 1/3 des votes sont favorables, cette résolution sera votée, en 2ème lecture, à la majorité simple.

L'Assemblée Générale désigne la Société AQUITANIS membre du Conseil Syndical.

Cette décision sera adoptée en 1ère lecture à la majorité absolue, ou à défaut d'obtenir la majorité absolue, et si au moins 1/3 des votes sont favorables, cette résolution sera votée, en 2ème lecture, à la majorité simple.

----- Désignation de la Société AQUITANIS comme membre du Conseil Syndical - Vote en 1ère lecture à la majorité absolue est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	496 / 1000 tantièmes (149 tantièmes votant par correspondance, 347 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) AQUITANIS (253), Mme PASCAL Maryse (23), Mr ou Mme DEVILLIERRE Laurent et Carole (31), Mr ou Mme MOREL Michel et Yvette (33), Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), Mr ou Mme LASSUS Bernard et Anne (35), M. CASADEI Alexandre et Catherine (36), Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20), M. SOULARD Jérémy (16), M. GRESSIER Philippe (20)
-------------	---

VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :**

VOTENT POUR	496 / 496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (149 tantièmes votant par correspondance, 347 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
-------------	---

VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

**Résolution n°5 : Désignation de Monsieur Soulard comme membre du Conseil Syndical - Majorité Art 25-1**

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un an.

Conformément à l'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, cette résolution sera adoptée en 1ère lecture à la majorité absolue, ou à défaut d'obtenir la majorité absolue et si au moins 1/3 des votes sont favorables, cette résolution sera votée, en 2ème lecture, à la majorité simple.

L'Assemblée Générale désigne Monsieur Soulard membre du Conseil Syndical.

Cette décision sera adoptée en 1ère lecture à la majorité absolue, ou à défaut d'obtenir la majorité absolue, et si au moins 1/3 des votes sont favorables, cette résolution sera votée, en 2ème lecture, à la majorité simple.

----- Désignation de Monsieur Soulard comme membre du Conseil Syndical - Vote en 1ère lecture à la majorité absolue est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	496 / 1000 tantièmes (149 tantièmes votant par correspondance, 347 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) AQUITANIS (253), Mme PASCAL Maryse (23), Mr ou Mme DEVILLIERRE Laurent et Carole (31), Mr ou Mme MOREL Michel et Yvette (33), Mr ou Mme BOIDART Thierry / Mireille (29), Mr ou Mme LASSUS Bernard et Anne (35), M. CASADEI Alexandre et Catherine (36), Mr ou Mme COZIC Stéphane et Claire (20), M. SOULARD Jérémy (16), M. GRESSIER Philippe (20)
-------------	---

VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :**

VOTENT POUR	496 / 496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (149 tantièmes votant par correspondance, 347 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

**Résolution n°6 :** Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022- Majorité Art 24

L'assemblée générale, après en avoir débattu, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant hors travaux arrêté à 34 717€.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels de fonds prévisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le premier jour de chaque trimestre.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

VOTENT POUR	496 / 496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (149 tantièmes votant par correspondance, 347 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.**

**Résolution n°7 :** Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023- Majorité Art 24

L'assemblée générale, après en avoir débattu, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant hors travaux arrêté à 34 717€.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels de fonds prévisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le premier jour de chaque trimestre.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

VOTENT POUR	496 / 496 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (149 tantièmes votant par correspondance, 347 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.**

**Résolution n°8 :** Travaux de reprogrammation de la centrale d'accès Vigik du Bâtiment Accession - Majorité Art 24

L'assemblée générale doit se prononcer au regard des 2 propositions commerciales proposées :

- SODITEL
- NEOTIK

1/ L'Assemblée Générale après en avoir débattu et pris connaissance des conditions essentielles du devis de la Société SODITEL, joint à la présente convocation, décide :

- de confier l'exécution des travaux de reprogrammation de la centrale d'accès Vigik du Bâtiment Accession à la Société

SODITEL pour un montant de 797.50€ TTC et autorise le Syndic à commander les travaux.

- que les appels de fonds du compte travaux de "reprogrammation de la centrale d'accès Vigik du Bâtiment Accession", d'un montant total de 797.50€ TTC seront appelés en clé de répartition "Charges Bât Accession" et seront exigible le 1er janvier 2022.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

VOTENT POUR	221 / 221 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 683) (135 tantièmes votant par correspondance, 86 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

2/ L'Assemblée Générale après en avoir débattu et pris connaissance des conditions essentielles du devis de la Société NEOTIK, joint à la présente convocation, décide :

- de confier l'exécution des travaux de reprogrammation de la centrale d'accès Vigik du Bâtiment Accession à la Société NEOTIK pour un montant de 1 212.20€ TTC et autorise le Syndic à commander les travaux.

- que les appels de fonds du compte travaux de "reprogrammation de la centrale d'accès Vigik du Bâtiment Accession", d'un montant total de 1 212.20€ TTC seront appelés en clé de répartition "Charges Bât Accession" et seront exigible le 1er janvier 2022.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Cette résolution sera adoptée à l'unanimité, à la majorité ou rejetée.

VOTENT POUR	32 / 221 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 683) (32 tantièmes votant par correspondance) M. CASADEI Alexandre et Catherine (32)
VOTENT CONTRE	189 / 221 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 683) (103 tantièmes votant par correspondance, 86 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.**

**Résolution n°9 : Information : Fonds de travaux en copropriété (sans vote)**

La loi ALUR du 24 mars 2014 modifiant la loi du 10 juillet 1965, introduit l'obligation au 1er janvier 2017 pour tout copropriétaire de participer à un fonds de travaux afin de faire face à la réalisation de travaux à venir.

Ce fond restera attaché au lot et non pas au copropriétaire. En cas de mutation, il restera la propriété du syndicat des copropriétaires

Les fonds seront gérés sur un compte spécifique rémunéré au nom de la copropriété.

Le montant de l'abondement annuel à ce fond représentera 5% du budget prévisionnel, qui sera appelé par appels de fonds trimestriels.

**Résolution n°10 : Questions diverses (sans vote)**

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

Le Syndic demande des devis comparatifs pour la réfection des 2 façades de pignons à l'extrémité des bâtiments.

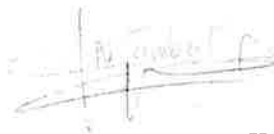
Ces devis seront présentés lors de la prochaine AG.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h00.

LE SCRUTATEUR  
M. SOULARD JérémY



LE PRESIDENT  
Mme PASCAL Maryse



LE SECRETAIRE



AVANTUR'AQUITAINE  
ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES  
75-77 avenue Jean Giono 33100 BORDEAUX

L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

# CARNET D'ENTRETIEN

Loi SRU n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 (Articles 78 et 79)  
Décret n°2001-477 du 30 mai 2001

## LES BALCONS D'HASTIGNAN

### ADRESSE DE L'IMMEUBLE

6 Rue Jules Gravey  
LES BALCONS D'HASTIGNAN  
33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement a été établi par Maître :

Le :

### MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Date de modification	Notaire	Commentaires
----------------------	---------	--------------

**DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE****Assurances**

Multirisques :	OUI
Numero Police :	FILHET ALLARD MRI
Date du contrat :	01/01/2022
Nom et adresse de la compagnie d'assurances :	FILHET ALLARD Rue Cervantès 33735 BORDEAUX CEDEX 9

**Règlement de copropriété**

Modification de règlement non publié :	NON
Règlement Adapté à la loi SRU :	OUI

**Carnet d'entretien**

Existence :	OUI
-------------	-----

**Amiante**

Soumis à réglementation :	NON
Absence d'amiante :	NON
Repérage complémentaire et DTA à jour :	NON

**Plomb**

Mesures d'urgence :	NON
Immeuble édifié avant 1949 :	NON

**Termites**

Recherche effectuée :	NON
-----------------------	-----

**Autres risques sanitaires**

Legionellose, radon, merules :	NON
--------------------------------	-----



Risques traités : NON

#### Diagnostic de performance énergétique

Immeuble concerné : NON

#### Ascenseur

Présence d'ascenseurs : OUI

#### Piscine

Existence d'une piscine : NON

#### Mesures administratives

Plan de sauvegarde OPAH : NON

Injonction de ravalement de façade : NON

Classement comme monument historique : NON

Arrêté de péril : NON

Injonction de travaux : NON

Déclaration d'insalubrité : NON

Interdiction d'habiter : NON

#### Installations classées ICPE

Existence installation classée : NON

#### Procédures en cours

Procédure en cours : NON

#### Documents à transmettre avec le pré-Etat Daté

Règlement de copropriété : NON

PV des AG des trois dernières années : OUI

Carnet d'entretien : OUI

#### Assainissement

Assainissement collectif : OUI

#### Diagnostic technique global

Existence : NON

Fiche synthétique technique copropriété : OUI

Plan pluriannuel des travaux : NON

#### Audit énergétique

Decisions en AG : NON

Chauffage collectif et copro +50 lots : NON

Audit énergétique : NON

#### Recharge des véhicules & stationnement des vélos

Recharge des véhicules électriques : NON

**RENSEIGNEMENTS DIVERS**

Nombres de lots principaux : 37  
Nombres de lots secondaires : 40  
Date de dernière assemblée générale : 16/10/2023

Coordonnées bancaires :  
BIC : BSPFFRPPXXX  
IBAN : FR7640978000851344479001946

Nom banque : PALATINE PARIS

Adresse de la banque :  
FILIERE PRI 75009 PARIS

**BATIMENTS**

ENTREE	NUMERO	ADRESSE (Si différente de l'immeuble)
A	1	6 B rue Jules Gravey 33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES
B	2	6 A rue Jules Gravey 33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES

**OBSERVATIONS SUR L'IMMEUBLE**

**ADMINISTRATEUR DE LA COPROPRIETE**

Raison sociale : AVANTIM AQUITAINE  
 Adresse :

75-77 Allée Jean Giono  
 33100 BORDEAUX Tel : 05.56.33.01.10 Fax : 05.56.33.01.11  
 Siret : 49369162000014 / Carte professionnelle Gestion et Transaction : 33063-2552  
 EMail : info@avantim-aquitaine.fr Site :

Numéro de mandat syndic : 1053

Durée du mandat de syndic : 366 jours

Date de début du mandat syndic : 27/02/2012

Date de dernier renouvellement : 29/11/2022

Exercice Comptable : du 01/01/2023 au 31/12/2023

**SERVICE SYNDIC**

FONCTION	NOM	TELEPHONE	PORTABLE	MAIL
Gestionnaire	JOB Coralie	05.56.33.01.09	06.63.21.88.12	cjob@avantim-aquitaine.fr
Comptable	DENIZET Bérengère			bdenizet@avantim-aquitaine.fr
Technicien(e)	HANNECHE Mounia	05.56.33.18		info-gerance@avantim-aquitaine.fr

**CONSEIL SYNDICAL**

FONCTION	NOM	MAIL
Membre du Conseil Syndical	AQUITANIS	Factures.Compta.Fournisseurs@aquitanis.fr
Membre du Conseil Syndical	SOULARD Jérémie	soulardjeremy@yahoo.fr

Par décision d'assemblée générale, et conformément au principe d'application de l'article 21 de la Loi n°66-557 du 10 juillet 1965, le montant des marchés et contrats à partir duquel la construction du Conseil Syndical est rendue obligatoire a été fixé à la somme de 500,00 euros.

Le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, s'élève à la somme 500,00 euros.

**CONCIERGE(S)-GARDIEN(S) / EMPLOYE(S)-PERSONNELS D'ENTRETIEN**

**CONCIERGE(S)-GARDIEN(S)**

FONCTION	NOM	DATE SIGNATURE
----------	-----	-------------------

EMPLOYE(S)-PERSONNELS D'ENTRETIEN

FONCTION	NOM	DATE SIGNATURE

**CONTRATS D'ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLE**

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
Assurance multirisque immeuble	FILHET ALLARD Adresse : Rue Cervantès 33735 BORDEAUX CEDEX 9		01/01/2018	220266VDAB 01RC01	01/01/2019
Assurance multirisque immeuble	VERLINGUE MRI Adresse : 12 Rue DE KEROGAN 29335 QUIMPER Agent VERLINGUE MRI		01/01/2019	1H0266156	31/12/2019
Assurance multirisque immeuble	FILHET ALLARD Adresse : Rue Cervantès 33735 BORDEAUX CEDEX 9		01/01/2022	FILHET ALLARD MRI	01/01/2023



11/19

**CONTRATS D'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES**

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
--------	-------------	-------------	----------------	--------	---------------

**GARANTIE**

	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
--	-------------	-------------	----------------	--------	---------------

## CONTRATS

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
ENTRETIEN PORTAIL	AXESS AUTOMATISME Adresse : ZA 14 bis Rue Newton 33370 TRESSES		01/03/2012	12033	01/03/2013
Nettoyage des locaux	Soc. Nettoyage ALIENOR NETTOYAGE Adresse : Impasse ADRIEN DUPHIL 33140 VILLENAVE-D'ORNON		01/03/2014	00640/01/14	01/03/2015
Nettoyage des locaux	Soc. Nettoyage ALIENOR NETTOYAGE Adresse : Impasse ADRIEN DUPHIL 33140 VILLENAVE-D'ORNON		01/03/2014	00640BIS/01/14	01/03/2015
Maintenance ascenseur	SCHINDLER Adresse : 48 Bis Avenue Gustave Eiffel 33610 CANEJAN		24/02/2012	10538098	24/03/2012
ENTRETIEN VMC	AVIPIUR GIRONDE Adresse : 4 ZA DU LUGUET 33290 LE PIAN-MEDOC		01/11/2019	015517	01/11/2020
ENTRETIEN INCENDIE	AQUIFEU Adresse : 2 ALLEE EUROMEDOC 33160 SAINT-AUBIN-DE-MEDOC		04/04/2012	1	04/04/2013
Entretien espaces verts	MARTINEAU Jimmy Adresse : 15 Rue Jules Ferry 33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES		02/03/2022	0343	02/03/2023
ENTRETIEN Pompes	AVIPIUR GIRONDE Adresse : 4 ZA DU LUGUET 33290 LE PIAN-MEDOC		14/04/2022	028074	14/04/2023

## PROGRAMME DES TRAVAUX (TERMINEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COÛT	ANNEE DE REALISATION
LED DANS LES PC	22/04/2016	PAPINAUD.S Adresse : 4 RUE DU STADE 17250 ST PORCHAIRE	4 000,00 €	01/01/2018
REMISE EN PEINTURE DU BATIMENT B	29/06/2018	RTSO Adresse : 10 Avenue MAURISE LEVY 33700 MERIGNAC	15 000,00 €	01/06/2022

**PROGRAMME DES TRAVAUX (NON COMMENCES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT
TX CENTRALE VIGIK Batiment Accession	23/11/2021	SODITEL Adresse : 2 Rue GALILEE 33600 PESSAC	797,50 €
Tvx prolifération bambous esp verts	16/10/2023		6 625,00 €

## PROGRAMME DES TRAVAUX (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT
--------------------	----------------------	-------------------------------	------

**PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (TERMINEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ANNEE DE REALISATION
--------------------	----------------------	-------------------------------	------	-------------------------

**PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (NON COMMENCEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT
--------------------	----------------------	-------------------------------	------



**PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT



# LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AC4-528-709

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 08/11/2023

6 r Jules gravey  
33160 Saint-Médard-  
en-Jalles

## IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété	<b>LES BALCONS D'HASTIGNAN</b>		
Adresse de référence de la copropriété	<b>6 r Jules gravey 33160 Saint-Médard-en-Jalles</b>		
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété	<b>null</b>		
Date d'immatriculation	<b>25/04/2018</b>	Numéro d'immatriculation	<b>AC4-528-709</b>
Date du règlement de copropriété	<b>24/08/2010</b>	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	<b>Sans objet</b>

## IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<b>AVANTIM AQUITAINE de numéro SIRET 49369162000014</b>
Agissant dans le cadre	<b>d'un mandat de syndic</b>
Adresse	<b>77 75 ALLEE JEAN GIONO 33100 BORDEAUX</b>
Numéro de téléphone	<b>0556330112</b>

## ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	<b>Syndicat principal</b>	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	<b>Sans objet</b>	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

### CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	77
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	37
Nombre de bâtiments	2
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	<b>À compter de 2011</b> <b>Non renseigné</b>
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	<b>Non</b>
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	<b>Sans objet</b>

### EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	2

### CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2022
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2022
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	16/10/2023
Charges pour opérations courantes	33 608 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	3 562 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	1 831 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	5
Montant du fonds de travaux	8 305 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	<b>Non</b>

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés  
le 08/11/2023,  
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

## **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **P R E A M B U L E**

Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée notamment par les lois n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et n° 94-624 du 21 juillet 1994 fixant les statuts de la copropriété des ensembles immobiliers bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié notamment par les décrets n° 86-768 du 9 juin 1986, n° 95-162 du 15 février 1995, n° 2005-240 du 14 mars 2005, n° 2007-285 du 1<sup>er</sup> mars 2007 et n° 2010-391 du 20 avril 2010, de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 et de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 et des textes subséquents, aux fins de régir la copropriété de l'ensemble immobilier bâti ci-après désigné.

Il a pour but notamment :

- > De déterminer les parties de l'immeuble qui seront privatives et affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire et celles qui seront communes et à l'usage collectif des copropriétaires,
- > De définir les lots dont se composera l'immeuble considéré,
- > De fixer les droits et obligations des copropriétaires tant sur les parties privatives que sur les parties communes,
- > D'organiser les règles nécessaires à la bonne administration de l'immeuble, à son entretien et à la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges,
- > De définir les différentes catégories de charges et de régler entre les différents copropriétaires les rapports de voisinage et de copropriété,
- > D'organiser le fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

Le présent règlement et toutes les modifications qui lui seront apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause. Ils constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

De ce jour, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 et au présent règlement.

<p><b>PREMIERE PARTIE</b></p> <p><b>DESIGNATION ET DESCRIPTION</b></p> <p><b>DE L'IMMEUBLE</b></p>
--

### I - DESIGNATION

Le présent règlement de copropriété s'appliquera à un immeuble situé **81 rue Alexis Puyo à 33160 SAINT MEDARD EN JALLES.**

Les plans annexés aux présentes ne peuvent être considérés comme contractuels, bien qu'il faille s'y référer pour identifier les lots décrits.

### II - DESCRIPTION

Il s'agira d'un immeuble, une fois édifié, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de deux étages et qui comportera :

- > En sous-sol : quarante emplacements de stationnement automobile, dont quatre de classe B et un espace pour véhicule 2 roues, avec rampe d'accès, circulations et escaliers communs,
- > En rez-de-chaussée : douze locaux à usage d'habitation dont un de type 1, sept de type 2, trois de type 3 et un de type 4, avec terrasse privative, des dégagements et deux escaliers communs de desserte des étages,
- > En premier étage : treize locaux à usage d'habitation dont cinq de type 2, sept de type 3 et un de type 4, avec balcon privatif, des paliers communs et deux escaliers communs de desserte des étages,
- > En premier étage : douze locaux à usage d'habitation dont cinq de type 2 et sept de type 3, avec balcon privatif, des paliers communs et deux escaliers communs de desserte des étages.

Outre quatre emplacements de stationnement automobile en sous-sol, à usage de place pour personne à mobilité réduite, demeurant parties communes à l'ensemble immobilier et portant les numéros 8, 24, 25 et 40 sur le plan du sous-sol ci annexé.

Il paraît figurer au Cadastre rénové de la Commune de SAINT MEDARD EN JALLES sous les relations Section ED Numéro 95 pour une contenance de 13 a 89 ca.

Tel au surplus que ledit immeuble s'étend et se comporte avec toutes ses aisances et appartenances et qu'il figure selon les plans établis en vue des présentes et qui demeureront ci-annexés.

Il est annexé aux présentes un plan par niveau du bâtiment.

### III - ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété de l'immeuble divisé sera établie lors de la réalisation de l'acte de dépôt du présent règlement de copropriété auquel il y aura lieu de se référer.

**DEUXIEME PARTIE**  
**DIVISION DE L'IMMEUBLE**

**CHAPITRE I : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**A –DESIGNATION DES LOTS**

L'immeuble est divisé en **SOIXANTE DIX SEPT LOTS** – dont la désignation est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété ou d'un usage exclusif et particulier et une quote-part exprimée en millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ces tantièmes ont été déterminés en prenant pour base les superficies des lots – avec application de correctifs de pondération, à savoir :

- un coefficient de 0,25 pour les terrasses et balcons,
- un coefficient de 0,40 pour les emplacements de stationnement automobiles,
- un coefficient de 0,35 pour les emplacements de stationnement automobiles de classe B.

Le résultat obtenu ayant été multiplié par le coefficient de 0,48456.

Les superficies sont données à titre indicatif, n'ayant pas été métrées par le rédacteur des présentes.

Bien entendu, s'agissant d'un immeuble non encore construit, cet état descriptif de division ne vaudra que sous réserves de la construction de l'immeuble et de son achèvement sur la base des plans produits.

**LOT NUMERO 1**

Un local à usage d'habitation de type 4, avec terrasses, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, ouvrant sur les façades Nord-Est et Sud-Ouest, desservi par le couloir commun – portant le numéro « **A01** » sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment ci-annexé,

Et QUARANTE ET UN / MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales ; ci

**41 / 1 000°**

**LOT NUMERO 2**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec terrasse, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, ouvrant sur la façade Nord-Est, desservi par le couloir commun – portant le numéro « **A02** » sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT TROIS / MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales ; ci

**23 / 1 000°**

**LOT NUMERO 3**

Un local à usage d'habitation de type 2, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, ouvrant sur la façade Sud-Ouest, desservi par le couloir commun – portant le numéro « **A03** » sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT CINQ / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **25 / 1 000°**

**LOT NUMERO 4**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec terrasse, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, ouvrant sur la façade Nord, desservi par le couloir commun – portant le numéro « **B01** » sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment ci-annexé,

Et DIX HUIT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **18 / 1 000°**

**LOT NUMERO 5**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec terrasse, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, ouvrant sur les façades Nord et Ouest, desservi par le couloir commun – portant le numéro « **B02** » sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment ci-annexé,

Et DIX HUIT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **18 / 1 000°**

**LOT NUMERO 6**

Un local à usage d'habitation de type 3, avec terrasse, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, ouvrant sur les façades Sud et Est, desservi par le couloir commun – portant le numéro « **B03** » sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT NEUF / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **29 / 1 000°**

**LOT NUMERO 7**

Un local à usage d'habitation de type 3, avec terrasse, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, ouvrant sur la façade Sud, desservi par le couloir commun – portant le numéro « **B04** » sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT NEUF / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **29 / 1 000°**



**LOT NUMERO 8**

Un local à usage d'habitation de type 3, avec terrasse, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, ouvrant sur la façade Sud, desservi par le couloir commun – portant le numéro « **B05** » sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT HUIT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**28 / 1 000°****LOT NUMERO 9**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec terrasse, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, ouvrant sur la façade Nord-Est, desservi par le couloir commun – portant le numéro « **B06** » sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**20 / 1 000°****LOT NUMERO 10**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec terrasse, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, ouvrant sur la façade Nord-Est, desservi par le couloir commun – portant le numéro « **B07** » sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**22 / 1 000°****LOT NUMERO 11**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec terrasse, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, ouvrant sur la façade Sud-Ouest, desservi par le couloir commun – portant le numéro « **B08** » sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**22 / 1 000°****LOT NUMERO 12**

Un local à usage d'habitation de type 1, avec terrasse, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, ouvrant sur la façade Ouest, desservi par le couloir commun – portant le numéro « **B09** » sur le plan du rez-de-chaussée du bâtiment ci-annexé,

Et QUATORZE / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**14 / 1 000°**

**LOT NUMERO 13**

Un local à usage d'habitation de type 4, avec balcons, situé au premier étage du bâtiment, ouvrant sur les façades Nord-Est et Sud-Ouest, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **A104** » sur le plan du premier étage du bâtiment ci-annexé,

Et TRENTE HUIT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**38 / 1 000°****LOT NUMERO 14**

Un local à usage d'habitation de type 3, situé au premier étage du bâtiment, ouvrant sur la façade Sud-Ouest, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **A105** » sur le plan du premier étage du bâtiment ci-annexé,

Et TRENTE / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**30 / 1 000°****LOT NUMERO 15**

Un local à usage d'habitation de type 3, avec balcon, situé au premier étage du bâtiment, ouvrant sur la façade Nord-Est, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **A106** » sur le plan du premier étage du bâtiment ci-annexé,

Et TRENTE ET UN / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**31 / 1 000°****LOT NUMERO 16**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec balcon, situé au premier étage du bâtiment, ouvrant sur la façade Nord, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **B101** » sur le plan du premier étage du bâtiment ci-annexé,

Et DIX HUIT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**18 / 1 000°****LOT NUMERO 17**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec balcon, situé au premier étage du bâtiment, ouvrant sur les façades Nord et Ouest, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **B102** » sur le plan du premier étage du bâtiment ci-annexé,

Et DIX HUIT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**18 / 1 000°**

**LOT NUMERO 18**

Un local à usage d'habitation de type 3, avec terrasse, situé au premier étage du bâtiment, ouvrant sur les façades Sud et Est, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « B103 » sur le plan du premier étage du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT NEUF / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

29 / 1 000°

**LOT NUMERO 19**

Un local à usage d'habitation de type 3, avec terrasse, situé au premier étage du bâtiment, ouvrant sur la façade Sud, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « B104 » sur le plan du premier étage du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT NEUF / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

29 / 1 000°

**LOT NUMERO 20**

Un local à usage d'habitation de type 3, avec terrasse, situé au premier étage du bâtiment, ouvrant sur la façade Sud, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « B105 » sur le plan du premier étage du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT HUIT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

28 / 1 000°

**LOT NUMERO 21**

Un local à usage d'habitation de type 3, avec balcon, situé au premier étage du bâtiment, ouvrant sur les façades Nord-Est et Sud-Est, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « B106 » sur le plan du premier étage du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT NEUF / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

29 / 1 000°

**LOT NUMERO 22**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec terrasse, situé au premier étage du bâtiment, ouvrant sur la façade Nord-Est, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « B107 » sur le plan du premier étage du bâtiment ci-annexé,

Et DIX NEUF / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

19 / 1 000°

**LOT NUMERO 23**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec balcon, situé au premier étage du bâtiment, ouvrant sur la façade Nord-Est, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **B108** » sur le plan du premier étage du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT ET UN / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**21 / 1 000°**

**LOT NUMERO 24**

Un local à usage d'habitation de type 3, avec balcon, situé au premier étage du bâtiment, ouvrant sur les façades Sud-Ouest, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **B109** » sur le plan du premier étage du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT SEPT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**27 / 1 000°**

**LOT NUMERO 25**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec terrasse, situé au premier étage du bâtiment, ouvrant sur les façades Ouest et Sud-Ouest, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **B110** » sur le plan du premier étage du bâtiment ci-annexé,

Et DIX SEPT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**17 / 1 000°**

**LOT NUMERO 26**

Un local à usage d'habitation de type 3, avec balcon, situé au second étage du bâtiment, ouvrant sur la façade Nord-Est, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **A207** » sur le plan du second étage du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT HUIT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**28 / 1 000°**

**LOT NUMERO 27**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec terrasse, situé au second étage du bâtiment, ouvrant sur la façade Sud-Ouest, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **A208** » sur le plan du second étage du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT CINQ / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**25 / 1 000°**

**LOT NUMERO 28**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec balcon, situé au second étage du bâtiment, ouvrant sur la façade Nord, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **B201** » sur le plan du second étage du bâtiment ci-annexé,

Et DIX HUIT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

18 / 1 000°

**LOT NUMERO 29**

Un local à usage d'habitation de type 3, avec terrasses, situé au second étage du bâtiment, ouvrant sur les façades Nord et Sud, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **B202** » sur le plan du second étage du bâtiment ci-annexé,

Et TRENTE TROIS / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

33 / 1 000°

**LOT NUMERO 30**

Un local à usage d'habitation de type 3, avec terrasse, situé au second étage du bâtiment, ouvrant sur la façade Sud, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **B203** » sur le plan du second étage du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT HUIT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

28 / 1 000°

**LOT NUMERO 31**

Un local à usage d'habitation de type 3, avec terrasses, situé au second étage du bâtiment, ouvrant sur la façade Sud, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **B204** » sur le plan du second étage du bâtiment ci-annexé,

Et TRENTE DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

32 / 1 000°

**LOT NUMERO 32**

Un local à usage d'habitation de type 3, avec balcon, situé au second étage du bâtiment, ouvrant sur les façades Nord-Est et Sud-Est, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **B205** » sur le plan du second étage du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT NEUF / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

29 / 1 000°

**LOT NUMERO 33**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec balcon, situé au second étage du bâtiment, ouvrant sur la façade Nord-Est, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **B206** » sur le plan du second étage du bâtiment ci-annexé,

Et DIX NEUF / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **19 / 1 000°**

**LOT NUMERO 34**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec balcon, situé au second étage du bâtiment, ouvrant sur la façade Nord-Est, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **B207** » sur le plan du second étage du bâtiment ci-annexé,

Et DIX HUIT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **18 / 1 000°**

**LOT NUMERO 35**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec balcon, situé au second étage du bâtiment, ouvrant sur les façades Sud-Ouest et Nord-Ouest, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **B208** » sur le plan du second étage du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT SEPT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **27 / 1 000°**

**LOT NUMERO 36**

Un local à usage d'habitation de type 3, avec balcon, situé au second étage du bâtiment, ouvrant sur la façade Sud-Ouest, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **B209** » sur le plan du second étage du bâtiment ci-annexé,

Et VINGT SEPT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **27 / 1 000°**

**LOT NUMERO 37**

Un local à usage d'habitation de type 2, avec balcon, situé au second étage du bâtiment, ouvrant sur les façades Ouest et Sud-Ouest, desservi par le couloir et l'escalier communs – portant le numéro « **B210** » sur le plan du second étage du bâtiment ci-annexé,

Et DIX SEPT / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **17 / 1 000°**

**LOT NUMERO 38**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 1 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 39**

Un emplacement de stationnement automobile de classe B situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 2 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et UN / MILLIEME de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **1 / 1 000°**

**LOT NUMERO 40**

Un emplacement de stationnement automobile de classe B situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 3 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et UN / MILLIEME de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **1 / 1 000°**

**LOT NUMERO 41**

Un emplacement de stationnement automobile de classe B situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 4 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et UN / MILLIEME de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **1 / 1 000°**

**LOT NUMERO 42**

Un emplacement de stationnement automobile de classe B situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 5 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et UN / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **1 / 1 000°**

**LOT NUMERO 43**

Un emplacement de stationnement automobile de classe B situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 6 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et UN / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **1 / 1 000°**

**LOT NUMERO 44**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 7 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 45**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 9 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 46**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 10 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 47**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 11 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**



**LOT NUMERO 48**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 12 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 49**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 13 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 50**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 14 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 51**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 15 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 52**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 16 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 53**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 17 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**2 / 1 000°****LOT NUMERO 54**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 18 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**2 / 1 000°****LOT NUMERO 55**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 19 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**2 / 1 000°****LOT NUMERO 56**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 20 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**2 / 1 000°****LOT NUMERO 57**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 21 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 58**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 22 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**2 / 1 000°****LOT NUMERO 59**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 23 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**2 / 1 000°****LOT NUMERO 60**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 26 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**2 / 1 000°****LOT NUMERO 61**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 27 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**2 / 1 000°****LOT NUMERO 62**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 28 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci

**2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 63**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 29 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 64**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 30 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 65**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 31 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 66**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 32 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 67**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 33 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 68**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 34 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 69**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 35 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 70**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 36 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 71**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 37 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 72**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 38 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 73**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 39 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 74**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 41 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 75**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 42 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 76**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 43 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**LOT NUMERO 77**

Un emplacement de stationnement automobile situé au sous-sol du bâtiment, accessible par la rampe d'accès commune et desservi par les circulations et les escaliers communs – portant le numéro « 44 » sur le plan du sous-sol ci-annexé ;

Et DEUX / MILLIEMES de la propriété  
du sol et des parties communes générales ; ci **2 / 1 000°**

**TOTAL DES PARTIES COMMUNES GENERALES** **1 000 / 1 000°**

**B - TABLEAU RECAPITULATIF**

Lot	Bât.	N° Plan	Escalier	Etage	Nature lot	Quote-part des parties communes générales en millièmes
1	Unique	A01	-----	R-de-Ch.	Appartement type 4 avec terrasses	41 / 1 000
2	Unique	A02	-----	R-de-Ch.	Appartement type 2 avec terrasse	23 / 1 000
3	Unique	A03	-----	R-de-Ch.	Appartement type 2	25 / 1 000
4	Unique	B01	-----	R-de-Ch.	Appartement type 2 avec terrasse	18 / 1 000
5	Unique	B02	-----	R-de-Ch.	Appartement type 2 avec terrasse	18 / 1 000
6	Unique	B03	-----	R-de-Ch.	Appartement type 3 avec terrasse	29 / 1 000
7	Unique	B04	-----	R-de-Ch.	Appartement type 3 avec terrasse	29 / 1 000
8	Unique	B05	-----	R-de-Ch.	Appartement type 3 avec terrasse	28 / 1 000
9	Unique	B06	-----	R-de-Ch.	Appartement type 2 avec terrasse	20 / 1 000
10	Unique	B07	-----	R-de-Ch.	Appartement type 2 avec terrasse	22 / 1 000
11	Unique	B08	-----	R-de-Ch.	Appartement type 2 avec terrasse	22 / 1 000
12	Unique	B09	-----	R-de-Ch.	Appartement type 1 avec terrasse	14 / 1 000
13	Unique	A104	Commun	R + 1	Appartement type 4 avec balcons	38 / 1 000
14	Unique	A105	Commun	R + 1	Appartement type 3	30 / 1 000
15	Unique	A106	Commun	R + 1	Appartement type 3 avec balcon	31 / 1 000
16	Unique	B101	Commun	R + 1	Appartement type 2 avec balcon	18 / 1 000
17	Unique	B102	Commun	R + 1	Appartement type 2 avec terrasse	18 / 1 000
18	Unique	B103	Commun	R + 1	Appartement type 3 avec terrasse	29 / 1 000
19	Unique	B104	Commun	R + 1	Appartement type 3 avec terrasse	29 / 1 000

... / ...

... / ...

20	Unique	B105	Commun	R + 1	Appartement type 3 avec terrasse	28 / 1 000
21	Unique	B106	Commun	R + 1	Appartement type 3 avec balcon	29 / 1 000
22	Unique	B107	Commun	R + 1	Appartement type 2 avec terrasse	19 / 1 000
23	Unique	B108	Commun	R + 1	Appartement type 2 avec balcon	21 / 1 000
24	Unique	B109	Commun	R + 1	Appartement type 3 avec balcon	27 / 1 000
25	Unique	B110	Commun	R + 1	Appartement type 2 avec terrasse	17 / 1 000
26	Unique	A207	Commun	R + 2	Appartement type 3 avec balcon	28 / 1 000
27	Unique	A208	Commun	R + 2	Appartement type 2 avec terrasse	25 / 1 000
28	Unique	B201	Commun	R + 2	Appartement type 2 avec balcon	18 / 1 000
29	Unique	B202	Commun	R + 2	Appartement type 3 avec terrasses	33 / 1 000
30	Unique	B203	Commun	R + 2	Appartement type 3 avec terrasse	28 / 1 000
31	Unique	B204	Commun	R + 2	Appartement type 3 avec terrasses	32 / 1 000
32	Unique	B205	Commun	R + 2	Appartement type 3 avec balcon	29 / 1 000
33	Unique	B206	Commun	R + 2	Appartement type 2 avec balcon	19 / 1 000
34	Unique	B207	Commun	R + 2	Appartement type 2 avec balcon	18 / 1 000
35	Unique	B208	Commun	R + 2	Appartement type 2 avec balcon	27 / 1 000
36	Unique	B209	Commun	R + 2	Appartement type 3 avec balcon	27 / 1 000
37	Unique	B210	Commun	R + 2	Appartement type 2 avec balcon	17 / 1 000
38	Unique	1	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
39	Unique	2	Commun	R - 1	Emplacement auto	1 / 1 000
40	Unique	3	Commun	R - 1	Emplacement auto	1 / 1 000
41	Unique	4	Commun	R - 1	Emplacement auto	1 / 1 000
42	Unique	5	Commun	R - 1	Emplacement auto	1 / 1 000
43	Unique	6	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
44	Unique	7	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000

... / ...



.../...

45	Unique	9	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
46	Unique	10	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
47	Unique	11	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
48	Unique	12	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
49	Unique	13	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
50	Unique	14	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
51	Unique	15	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
52	Unique	16	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
53	Unique	17	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
54	Unique	18	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
55	Unique	19	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
56	Unique	20	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
57	Unique	21	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
58	Unique	22	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
59	Unique	23	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
60	Unique	26	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
61	Unique	27	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
62	Unique	28	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
63	Unique	29	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
64	Unique	30	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
65	Unique	31	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
66	Unique	32	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
67	Unique	33	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
68	Unique	34	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
69	Unique	35	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
70	Unique	36	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
71	Unique	37	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
72	Unique	38	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
73	Unique	39	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
74	Unique	41	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
75	Unique	42	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
76	Unique	43	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
77	Unique	44	Commun	R - 1	Emplacement auto	2 / 1 000
<b>→ TOTAL DES PARTIES COMMUNES GENERALES</b>						<b>1 000 / 1 000</b>

## CHAPITRE II : PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

### **A - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux qui lui ont été attribués avec les dépendances y affectées comme il est dit au Chapitre I ci-dessus.

Ces parties comprennent notamment - pour chacun des locaux privés, mais seulement si les choses ci-dessous énumérées s'y trouvent - sans que cette énumération soit limitative :

1. Les portes palières et portes d'entrée particulières, les fenêtres ou doubles fenêtres et les portes-fenêtres simples ou doubles, les volets intérieurs ou roulants, persiennes, garde-corps et barres d'appui des fenêtres, les châssis vitrés, les balustrades et barres d'appui des balcons et terrasses et tous accessoires de ces choses.
2. Les revêtements de sol, planchers, moquettes et carrelages, les plafonds de l'appartement avec le revêtement au plâtre et les linteaux, les enduits des murs.
3. Les divisions intérieures, cloisons séparatives des diverses pièces et menuiseries. Les cloisons séparatives de deux lots appartiendront en mitoyenneté aux copropriétaires de ces lots, sans que ces dispositions puissent s'appliquer aux murs de refends et gros porteurs. Toutefois, les cloisons qui séparent les lots des parties communes (*escaliers, corridors, etc.*) et les murs de refends et gros porteurs même dans la partie qui traverse les lots, sont propriété commune.
4. Les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectés à l'usage du local pour la distribution de l'eau froide ou chaude, du gaz, de l'électricité, du chauffage central, pour l'évacuation des eaux usées, etc., et cela depuis leur branchement sur les arrivées, chutes ou colonnes de distribution communes.
5. Les parties des installations de télévision et de téléphone se trouvant à l'intérieur des lots, ainsi que les installations pour l'éclairage, le chauffage ou l'avertissement (*interphone, sonnerie, etc.*).
6. Les installations sanitaires et hygiéniques, les installations des cuisines, des placards, penderies et étagères, les grilles d'aération ou prises d'air particulières, le chemisage éventuel pour l'évacuation des hottes aspirantes, des chaudières à gaz, ainsi que la serrurerie, la robinetterie, les installations d'aspiration ou de ventilation particulières à chaque lot, etc.
7. Tout ce qui concerne la décoration : glaces, peintures, boiserie, etc.

Et plus généralement tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux ou de leurs annexes dont chacun a l'usage exclusif.

### **B - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage ou l'utilité d'un copropriétaire déterminé.

Elles sont considérées comme un accessoire obligatoire et indispensable des parties privatives et sont placées sous le régime de l'indivision forcée.

Ces parties communes comprennent :

1. L'intégralité du sol de la propriété, tant dans ses parties bâties que non bâties.
2. Les ouvrages de clôture, tant sur la voie publique que du côté des voisins.
3. Les locaux et passages à usage commun à l'ensemble de l'immeuble.
4. Les emplacements des services généraux, des installations de compteurs, des installations de tout-à-l'égout.
5. Les installations d'éclairage se trouvant dans les parties communes de l'immeuble.
6. Le matériel nécessaire à l'immeuble et à son entretien.
7. Les locaux de la conciergerie et ses dépendances et autres locaux des services communs, s'ils existent.
8. L'ensemble du gros œuvre constituant le bâtiment, c'est-à-dire :
  - ◇ les fondations, les gros murs de façades, de pignons, les murs de refends et gros porteurs, les piliers ou tout autre ouvrage indispensable au soutènement du bâtiment,
  - ◇ le gros œuvre des planchers hauts et bas, avec les poutrelles d'ossature, piliers et poutres, y compris les sols et voûtes des caves,
  - ◇ la couverture de l'immeuble avec sa charpente ainsi que les châssis d'accès non situés dans un lot privatif,
 Et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment.
9. Les ornements des façades, y compris le socle et l'ossature des balcons, mais non compris les garde-corps et volets qui sont parties privatives.
10. Les souches de cheminées, les chapeaux, les coffres, gaines et conduits de fumées, les conduits et appareils de ventilation mécanique contrôlée, ainsi que les tuyaux de ventilation de jonction.
11. Le hall d'entrée, l'installation d'ascenseur, les locaux techniques du bâtiment, les locaux non affectés à usage privatif et les paliers et couloirs de circulation.
12. Les cages ou trémies des escaliers, les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours et les rampes.
13. Les paliers d'étage, les gaines techniques communes et les boîtes aux lettres situés dans le hall d'entrée de l'immeuble,
14. Les portes, fenêtres, châssis vitrés, etc., se trouvant dans toutes les parties communes.
 

Et d'une manière générale, tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul et tous leurs accessoires tels que glaces, tapis, paillasons, non compris les tapis brosse sur les paliers d'entrée des appartements qui sont parties privatives.
15. Toutes les canalisations, colonnes montantes ou descendantes et de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de chauffage; les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives ou à partir des compteurs individuels ; les tuyaux de tout-à-l'égout, les tuyaux de chute des W-C. (*non compris les pipes de raccordement des appareils de W-C. aux chutes*) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres; les conduites des vide-ordures et leur fermeture (*non compris les vidoirs disposés dans les parties privatives*).

- 16.** Les installations d'éclairage se trouvant dans les parties communes du bâtiment ; les antennes collectives de radio et de télévision et conduits qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives.
- 17.** Les installations de ventilation et d'extraction d'air ou de gaz sauf celles particulières à un lot.
- 18.** L'ensemble des éléments et systèmes de fermeture et de protection des accès à l'immeuble et de l'incendie.

Et d'une manière générale font partie des choses communes les objets fixes ou mobiles qui, par leur caractère, leur destination, leur usage, ne sont pas au bénéfice exclusif et particulier d'un propriétaire déterminé.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative et ne pouvant constituer une dérogation aux parties communes telles que les définissent la loi et les usages.

<p style="text-align: center;"><b>TROISIEME PARTIE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'UTILISATION</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVEES</b></p>
--

**A - USAGE DES PARTIES COMMUNES**

1. Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux lui appartenant divisément, pourra user librement des parties communes, mais devra respecter leur destination et le règlement intérieur d'occupation de l'immeuble, s'il existe, et ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.
2. Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, antichambres, débarras, escaliers et couloirs, ne devront jamais être encombrées de quelque manière que ce soit, même occasionnellement, ni faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit, et devront être libres en tous temps.
3. Il est interdit d'introduire dans le bâtiment des matières dangereuses, insalubres ou malodorantes.  
D'une manière générale, il ne devra rien être fait qui soit de nature à nuire à la propreté, à la sécurité, à l'hygiène et à l'esthétique de l'immeuble.
4. Toutes les dégradations causées aux choses communes par le fait d'un copropriétaire, de son locataire, de son personnel ou des visiteurs se rendant chez lui, seront réparées aux frais du copropriétaire intéressé.
5. Toute tolérance d'un usage des parties communes contraire aux conditions insérées dans le présent règlement, quelle qu'en soit la durée, ne pourra être considérée comme modifiant les obligations découlant dudit règlement.

Toute autre prescription concernant l'usage des choses et parties communes pourra être édictée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité requise.

**B - USAGE DES PARTIES PRIVEES**

1. Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme des choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la sécurité du bâtiment.

La destination de l'ensemble immobilier est à usage d'habitation. Toutefois, une activité professionnelle ou libérale est autorisée à condition qu'elle ne crée aucune nuisance aux autres copropriétaires.

Les locaux à usage d'habitation ne pourront être occupés que bourgeoisement par des personnes de bonne vie et mœurs, de façon à ne pas nuire à la bonne tenue ou à la tranquillité de l'ensemble immobilier.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant une profession de musicien ou de chanteur qui ferait habituellement de la musique, à la façon d'un professionnel, à moins de réaliser une insonorisation suffisante, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, les frais étant supportés par le copropriétaire intéressé.

Les copropriétaires des lots possédant terrasse ou balcon privatifs devront entretenir ces espaces, à leurs frais exclusifs, pour leur conférer un aspect « propre ». Ils ne pourront utiliser ces espaces pour l'entrepôt de marchandises, de matières ou de mobiliers divers qui pourraient nuire à l'esthétique de l'ensemble immobilier ou incommoder les autres copropriétaires.

2. Tous les animaux bruyants, dangereux, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'immeuble. Les chats, les chiens et autres animaux familiers sont tolérés, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que les animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité et à l'hygiène de l'immeuble.
3. Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres qui devront être entretenus en parfait état de propreté et ne pas être encombrés d'objets quelconques visibles de l'extérieur et préjudiciables à l'esthétique (*y compris antenne particulière de télévision, parabole ou autres*), sauf accord du syndic de l'immeuble.

Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de façon à conserver l'excédent d'eau et ne pas détériorer les murs ou incommoder les voisins ou passants.

Toute publicité sous forme d'enseigne ou autrement est interdite sur l'immeuble, sauf pour les locaux professionnels ou à usage de bureaux qui pourront appliquer sur la façade une enseigne ou une plaque concernant leur raison sociale ou leur nom commercial, mais à condition de ne pas nuire aux autres copropriétaires ni à l'harmonie de la façade.

4. Tout bruit ou tapage, niveau sonore excessif d'appareils de radiophonie et de télévision ou de quelque nature que ce soit est formellement interdit alors même qu'ils auraient 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.

5. Les copropriétaires devront souffrir sans indemnités l'exécution de travaux de réparation ou de modification qui deviendraient nécessaires aux choses communes et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou de faire toutes réparations, inspections ou visites d'entretien, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Les copropriétaires devront également supporter sans indemnité tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade et aux toitures, tels que peinture, crépissage, ravalement, etc.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, sauf si ces travaux intéressent le gros œuvre de l'immeuble ou sont de nature à compromettre la solidité de l'édifice ou intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes. Dans ce cas, l'autorisation de l'assemblée générale sera nécessaire et les travaux seront exécutés sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, et les frais supportés par le copropriétaire intéressé. Ces modifications ne devront, en outre, jamais entraîner une augmentation des charges des autres copropriétaires, sauf accord de ceux-ci.

6. Les portes d'entrée des lots et appartements, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps et les rampes, les peintures extérieures et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des copropriétaires de l'immeuble.

De même, la pose de stores est autorisée, mais devra faire l'objet d'une décision collective afin d'assurer l'uniformité.

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

7. Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard par chacun des copropriétaires.

Les conduits de fumées et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage; chaque copropriétaire étant responsable de tous les dégâts occasionnés dans l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré chez lui.

8. Les propriétaires ayant la jouissance exclusive et privative des jardins devront entretenir ces espaces en parfait état de propreté et ne pas les encombrer d'objets quelconques préjudiciables à l'esthétique et au standing de l'immeuble. Toute construction sur ces espaces est interdite. Les plantations et haies vives respecteront l'harmonie générale de l'immeuble et seront régulièrement taillées et entretenues.

9. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser impérativement les clés de son local au syndic, au concierge ou à une personne résidant effectivement à proximité dans la même commune et connue du syndic qui sera autorisé à pénétrer dans le local en son absence pour parer aux cas urgents.

L'exécution de tous règlements d'hygiène, de ville et de police est obligatoire pour tous. Il en est de même, de façon générale, de tous usages des maisons bien tenues établis dans l'intérêt commun des usagers.

10. Tout copropriétaire devra signaler au syndic, dans les meilleurs délais, toute anomalie ou toute dégradation affectant les parties communes de l'immeuble.
11. Les propriétaires d'emplacement automobile veilleront à la propreté des voies de circulation et s'interdiront tous travaux de mécanique ou d'entretien pouvant provoquer des dégradations ou des salissures sur les parties communes.

#### **C - SERVITUDES RECIPROQUES**

D'une manière générale, les propriétaires et occupants devront respecter les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles résultent des titres de propriété, de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou du présent règlement et plus spécialement des conventions qui précèdent et qui déterminent les droits et obligations des copropriétaires relativement aux choses communes et aux choses privées.



## QUATRIEME PARTIE

### ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

#### CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de ladite loi.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteront seuls les dépenses occasionnées.

Les charges individuelles seront imputées à chaque propriétaire pour les consommations particulières afférentes à chaque lot, sous réserve des dispositions de l'article 12 de la loi et des exceptions prévues à l'article 11 de la même loi.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

#### CHAPITRE II : ENONCIATION DES CHARGES COMMUNES

Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires ou à certains copropriétaires comprennent :

**A - Toutes les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, et notamment :**

- ◇ Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels seront assujetties les parties communes et qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires,
- ◇ Les assurances de toute nature contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (*responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux ...*),
- ◇ Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic,
- ◇ Les frais de consommation et d'entretien de l'éclairage des parties communes à l'ensemble de l'immeuble,
- ◇ Les frais d'entretien et de réparation des locaux communs à l'ensemble des copropriétaires,

- ◇ Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des boîtes aux lettres et de l'antenne collective de réception – sous réserve des dispositions ci-après,
- ◇ Les frais divers de l'entretien de propreté des parties communes à l'ensemble du bâtiment (*salaires des employés, charges et taxes, ustensiles, fournitures, etc.*),
- ◇ Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées au paragraphe B du Chapitre II de la deuxième partie, y compris les frais de ravalement de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et balcons qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divisés, ainsi que les honoraires d'architecte dus à raison de ces travaux,

Cette liste n'étant pas limitative.

**B - Toutes les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs et notamment :**

- ◇ Eventuellement, les frais de gardiennage de l'immeuble,
- ◇ Le service éventuel de sortie et de rentrée des poubelles, les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout et de balayage dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires,
- ◇ La consommation générale d'eau destinée à l'usage commun et à l'entretien général de l'immeuble,
- ◇ Les frais d'entretien, de réparation et de fonctionnement des installations d'ascenseur, de vide-ordures, de ventilation mécanique contrôlée ou d'interphone ouvre-porte de l'immeuble,

Cette liste n'étant pas limitative.

Les terrasses et balcons privatifs seront entretenus aux frais exclusifs des propriétaires qui en ont l'usage. Toutefois, s'il s'agit de grosses réparations affectant le gros-œuvre de l'ensemble immobilier ou réalisées dans le cadre d'un ravalement général de façade, les charges de cet entretien seront réparties en fonction des tantièmes spéciaux des bâtiments.

Ces charges seront réparties conformément au tableau de répartition faisant l'objet du paragraphe I du chapitre III ci-dessous – à l'exception :

→Des charges relatives à l'entretien des emplacements auto (*revêtement roulant, marquage, etc.*, ainsi que la cage d'escalier spécifique au sous-sol) et à l'entretien des escaliers reliant le rez-de-chaussée au sous-sol, qui seront réparties par parts égales entre les lots numéros 38 à 77 qui en ont seuls l'utilité – ces revêtements et cages d'escaliers étant considérés comme parties communes spéciales aux lots 38 à 77,

→Des charges relatives à l'entretien de la cage d'escalier Nord qui seront réparties entre les lots numéros 1 à 3, 13 à 15, 26 et 27 qui en ont seuls l'utilité, conformément au tableau de répartition faisant l'objet du paragraphe II du chapitre III ci-dessous. – cette cage d'escalier étant considérée comme partie commune spéciale aux lots 1 à 3, 13 à 15, 26 et 27.

→Des charges relatives à l'entretien de la cage d'escalier Sud qui seront réparties entre les lots numéros 4 à 12, 16 à 25 et 28 à 37 qui en ont seuls l'utilité, conformément au tableau de répartition faisant l'objet du paragraphe III du chapitre III ci dessous. – cette cage d'escalier étant considérée comme partie commune spéciale aux lots 4 à 12, 16 à 25 et 28 à 37.

<b>CHAPITRE III : TABLEAU DE REPARTITION</b>
--

**I. TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES GENERALES**

*Lots 1 à 77 (en 1/1 000èmes)*

Lot 1	41 / 1 000	Lot 40	1 / 1 000
Lot 2	23 / 1 000	Lot 41	1 / 1 000
Lot 3	25 / 1 000	Lot 42	1 / 1 000
Lot 4	18 / 1 000	Lot 43	2 / 1 000
Lot 5	18 / 1 000	Lot 44	2 / 1 000
Lot 6	29 / 1 000	Lot 45	2 / 1 000
Lot 7	29 / 1 000	Lot 46	2 / 1 000
Lot 8	28 / 1 000	Lot 47	2 / 1 000
Lot 9	20 / 1 000	Lot 48	2 / 1 000
Lot 10	22 / 1 000	Lot 49	2 / 1 000
Lot 11	22 / 1 000	Lot 50	2 / 1 000
Lot 12	14 / 1 000	Lot 51	2 / 1 000
Lot 13	38 / 1 000	Lot 52	2 / 1 000
Lot 14	30 / 1 000	Lot 53	2 / 1 000
Lot 15	31 / 1 000	Lot 54	2 / 1 000
Lot 16	18 / 1 000	Lot 55	2 / 1 000
Lot 17	18 / 1 000	Lot 56	2 / 1 000
Lot 18	29 / 1 000	Lot 57	2 / 1 000
Lot 19	29 / 1 000	Lot 58	2 / 1 000
Lot 20	28 / 1 000	Lot 59	2 / 1 000
Lot 21	29 / 1 000	Lot 60	2 / 1 000
Lot 22	19 / 1 000	Lot 61	2 / 1 000
Lot 23	21 / 1 000	Lot 62	2 / 1 000
Lot 24	27 / 1 000	Lot 63	2 / 1 000
Lot 25	17 / 1 000	Lot 64	2 / 1 000
Lot 26	28 / 1 000	Lot 65	2 / 1 000
Lot 27	25 / 1 000	Lot 66	2 / 1 000
Lot 28	18 / 1 000	Lot 67	2 / 1 000
Lot 29	33 / 1 000	Lot 68	2 / 1 000
Lot 30	28 / 1 000	Lot 69	2 / 1 000
Lot 31	32 / 1 000	Lot 70	2 / 1 000
Lot 32	29 / 1 000	Lot 71	2 / 1 000
Lot 33	19 / 1 000	Lot 72	2 / 1 000
Lot 34	18 / 1 000	Lot 73	2 / 1 000
Lot 35	27 / 1 000	Lot 74	2 / 1 000
Lot 36	27 / 1 000	Lot 75	2 / 1 000
Lot 37	17 / 1 000	Lot 76	2 / 1 000
Lot 38	2 / 1 000	Lot 77	2 / 1 000
Lot 39	1 / 1 000		
		<b>TOTAL</b>	<b>1 000 / 1 000</b>

**II. TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN  
DE LA CAGE D'ESCALIER NORD**

**Lots 1 à 3, 13 à 15, 26 et 27 (en 1/ 1 000èmes)**

Lot 1	169 / 1 000
Lot 2	94 / 1 000
Lot 3	103 / 1 000
Lot 13	157 / 1 000
Lot 14	124 / 1 000
Lot 15	129 / 1 000
Lot 26	118 / 1 000
Lot 27	106 / 1 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 000 / 1 000</b>

**III. TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN  
DE LA CAGE D'ESCALIER SUD**

**Lots 4 à 12, 16 à 25 et 28 à 37 (en 1/ 1 000èmes)**

Lot 4	27 / 1 000
Lot 5	27 / 1 000
Lot 6	43 / 1 000
Lot 7	43 / 1 000
Lot 8	40 / 1 000
Lot 9	29 / 1 000
Lot 10	32 / 1 000
Lot 11	32 / 1 000
Lot 12	20 / 1 000
Lot 16	27 / 1 000
Lot 17	27 / 1 000
Lot 18	43 / 1 000
Lot 19	43 / 1 000
Lot 20	40 / 1 000
Lot 21	43 / 1 000
Lot 22	28 / 1 000
Lot 23	30 / 1 000
Lot 24	39 / 1 000
Lot 25	25 / 1 000
Lot 28	27 / 1 000
Lot 29	48 / 1 000
Lot 30	40 / 1 000
Lot 31	46 / 1 000
Lot 32	43 / 1 000
Lot 33	28 / 1 000
Lot 34	27 / 1 000
Lot 35	39 / 1 000
Lot 36	39 / 1 000
Lot 37	25 / 1 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 000 / 1 000</b>

## CHAPITRE IV : CHARGES INDIVIDUELLES

### 1° - EAU FROIDE

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou lot.

Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondantes à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé pour chaque lot.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle indiquée par le compteur général de l'immeuble sera répartie conformément aux millièmes de copropriété tels que définis au Chapitre III ci-dessus; à moins que la Compagnie des Eaux n'accepte de traiter directement avec chaque copropriétaire.

### 2° - ENTRETIEN

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel tenu aux réparations et au remplacement s'il devient nécessaire de tout ce qui constitue ses locaux.

### 3° - ASSURANCES

Chaque copropriétaire paiera les primes de toute assurance qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui sont sa propriété, notamment pour les embellissements ayant un caractère artistique qu'il pourrait apporter à ses locaux privés, et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de copropriété.

### 4° - COMPTEURS

Chacun des copropriétaires paiera directement aux compagnies ou régies intéressées sa consommation de gaz et d'électricité.

Il fera son affaire personnelle, à ses frais, de l'installation en ses locaux de tous appareils supplémentaires destinés à lui fournir l'eau chaude et fonctionnant soit au gaz, soit à l'électricité.

La redevance de location, les frais d'achat, de remplacement ou d'entretien de tous compteurs se trouvant dans les locaux privés ou à l'usage de ceux-ci seront à la charge de chaque copropriétaire ou usager.

### 5° - BOITES AUX LETTRES

Les charges d'entretien ou de remplacement des boîtes aux lettres, bien qu'étant parties communes, ainsi que de tout élément pouvant être identifié à l'unité seront imputées individuellement aux propriétaires concernés.

**CINQUIEME PARTIE**  
**MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE**  
**MODIFICATION DES LOTS**  
**CONSTITUTION DE DROITS REELS**

**CHAPITRE I : MUTATIONS DE PROPRIETE**

Tout copropriétaire pourra aliéner à titre gratuit ou à titre onéreux son lot – sous réserve des prescriptions prévues dans l'acte de partage.

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du présent règlement et de ses annexes ainsi que des actes qui l'ont modifié. Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et les actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

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

Ainsi, le présent règlement et ses annexes, l'état descriptif de division et les actes qui les modifient s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit du seul fait de la mutation de propriété à son profit et quelle que soit la cause pour laquelle elle ait lieu.

Indépendamment de l'application des dispositions de l'alinéa ci-après, le syndic adresse, avant l'établissement de l'un des actes visés au présent chapitre, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant tant dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat, que dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée, et éventuellement le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

### 1° - MUTATIONS A TITRE ONEREUX

Conformément à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, lors de la mutation d'un lot à titre onéreux et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donnée par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception., dans un délai de quinze jours à compter de la date de transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition. L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi.

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes visés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

- Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :
  - Des provisions exigibles du budget prévisionnel,
  - Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel,
  - Des charges impayées sur les exercices antérieurs,
  - Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965,
  - Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

- Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :
  - Des avances mentionnées à l'article 45-1,
  - Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

- Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :
- De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative,
  - Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel,
  - Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

- a) le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues.
- b) le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues.
- c) le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux a) et b) ci-dessus,
- d) le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux a), b) et c) ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire de droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

Tout acte devra également reproduire les mentions portées sur le permis de construire notées comme devant figurer sur tout acte notarié.

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur,



- Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité,
- Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.

Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.

Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification

Si l'immeuble est soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic qui doit en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## **2° - MUTATIONS A TITRE GRATUIT**

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'avocat ou 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 intéressés 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 23 (*alinéa 2*) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

En cas de donation, legs ou succession, ou de toute mutation à titre gratuit, le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toutes sommes dues ou non versées par son auteur.

Il fera son affaire personnelle, sans recours contre la copropriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser, le cas échéant.

### **3° - AVIS AU SYNDIC**

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'avocat 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, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire sera tenu de faire une élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance dont dépend l'immeuble.

## **CHAPITRE II : MUTATIONS DE JOUISSANCE**

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location des locaux ou lots dont il est propriétaire.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement et de ses annexes dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les choses communes, le droit de jouir de ces dernières demeurant obligatoirement l'accessoire de la location des parties divisées et n'en pouvant être disjoint.

Un exemplaire des baux consentis devra être adressé au syndic par le copropriétaire bailleur, dans un délai de quinze jours à compter de la demande faite par le syndic.

En aucun cas, les copropriétaires bailleurs ne seront exonérés de leurs propres obligations et responsabilités, telles qu'elles sont définies aux présentes. De plus, ils seront responsables de leurs locataires comme de leur propre fait et ce solidairement, de plein droit et sans aucune formalité quelconque.

### CHAPITRE III : MODIFICATION DES LOTS

Chacun des copropriétaires pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Ils auront également la faculté d'échanger entre eux ou de se céder mutuellement des lots ou des éléments détachés de leurs lots.

Ils pourront également subdiviser leurs lots, à condition que chaque nouveau lot ainsi créé ait accès aux parties communes.

Dans les cas ci-dessus indiqués, le total des millièmes de copropriété et des charges de toute nature afférentes aux locaux concernés, sera réparti entre les nouveaux lots créés à la suite de l'échange ou de la division, à la condition formelle que le total de la quote-part des millièmes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question reste inchangée.

Dès lors, la nouvelle répartition des millièmes et des charges n'aura pas, comme prévu par l'article 11 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, à être soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Tout copropriétaire de plusieurs lots contigus pourra les réunir en un seul lot et sous les mêmes conditions.

Dans tous les cas ci-dessus visés, les travaux en résultant et pouvant affecter la solidité de l'immeuble ou plus généralement intéresser toutes choses ou parties communes dudit immeuble, devront au préalable obtenir l'assentiment du syndic, lequel pourra en référer, le cas échéant, à l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces travaux et tous ceux qui en découleront devront toujours être exécutés aux frais du copropriétaire qui effectuera lesdites modifications et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront également à sa charge.

Il restera en tous cas responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

Toute modification de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division à la requête du propriétaire du ou des lots modifiés ou d'office par le syndic de la copropriété, chacun ayant tous pouvoirs pour accomplir les formalités de publicité foncière subséquentes, les frais étant à la charge du ou des propriétaires dont les lots sont modifiés et, en cas de pluralité de propriétaires, au prorata de leurs millièmes.

Enfin, une expédition de l'acte modificatif du règlement de copropriété constatant l'échange ou la division ou la réunion de lots et rapportant la mention de publicité foncière devra être remise aux frais du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification :

- a) au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour qu'il en soit effectué le dépôt au rang de ses minutes,
- b) au syndic de l'immeuble alors en fonction.

#### **CHAPITRE IV : CONSTITUTION DE DROITS REELS**

##### **Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.**

Par application de l'article 4 du décret du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété, ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

<b>SIXIEME PARTIE</b>
<b>ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES</b>

<b>CHAPITRE I : SYNDICAT</b>
------------------------------

**A - CONSTITUTION - OBJET - QUALITE**

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Il est régi par la loi du 10 juillet 1965 modifiée et le décret du 17 mars 1967 modifié.

Ce syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions des textes susvisés.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'immeuble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Ce syndicat s'imposera de même aux ayants droit des copropriétaires, fussent-ils mineurs ou incapables.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun.

Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il est dit au Chapitre I de la septième partie du présent règlement.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée générale.

A défaut de nomination, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndic coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci.

Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la loi SRU. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.

## **B - DENOMINATION - SIEGE - FONCTIONNEMENT**

Le syndicat a pour dénomination « **Syndicat des Copropriétaires de la Résidence Les Balcons d'Hastignan, 81 rue Alexis Puyo à 33160 – SAINT MEDARD EN JALLES** ».

Il aura son siège à l'immeuble. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune de situation de l'immeuble sur simple décision du syndic.

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.

## **C – SYNDICAT SECONDAIRE**

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments (entre autres et sans que cette liste soit limitative : toiture, façade, locaux communs intérieurs y compris les portes d'entrée de l'immeuble et porte d'accès parking sous-terrain), sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la loi du 10 juillet 1965. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, la représentation au conseil syndical du syndicat principal attribuée à un syndicat secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal.

Le ou les copropriétaires du ou des lots qui ne se sont pas constitués en syndicat secondaire disposent ensemble, s'il y a lieu, des autres sièges au conseil syndical du syndicat principal.

En l'absence de stipulation particulière du règlement de copropriété du syndicat principal, les copropriétaires désignent leurs représentants au conseil syndical de ce syndicat au cours d'une assemblée générale dans le cas prévu à l'alinéa précédent.

## **CHAPITRE II : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

### **A - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires, à raison d'un seul représentant par lot ou groupe de lots possédé par une même personne.

Sont généralement admis, le cas échéant, mais sans droit de vote, les représentants statutaires des associations déclarées, représentant les locataires du bâtiment d'habitation ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation.

Les copropriétaires ont le droit de se faire représenter par 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, ajouté à ceux des mandats, n'excède pas 5 % des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandats appartiennent à un même syndicat secondaire.

En cas d'indivision d'un lot, comme en cas d'usufruit, les intéressés devront 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.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

## **B - CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR**

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

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

### **A) CONVOCATIONS**

- I. Il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.  
Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8, 47 et 50 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.  
L'assemblée générale peut également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.
- II. La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins 1/4 des voix de tous les copropriétaires.  
La demande, qui est notifiée par lettre recommandée avec avis de réception au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.  
Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.  
Dans les mêmes cas, si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.  
Conformément à cet article 50, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de Référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée



générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée; l'assignation est notifiée au syndic.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le Président du Tribunal de Grande Instance de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent paragraphe, la convocation est notifiée au syndic.

- III. La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.

#### B) ORDRE DU JOUR

- I. L'ordre du jour est arrêté par le syndic ou par la personne qui convoque l'assemblée.
- II. 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 troisième alinéa 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.
- III. Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :
- Pour la validité de la décision :
    1. L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemble est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé,

2. Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel.

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et de ses annexes

3. Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux,
4. Le ou les projets de contrat de syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat,
5. Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus,
6. 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,
7. Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (*alinéas 2 et 3*), 14-2, 18 (*alinéa 7*), 24 (*alinéas 2 et 3*), 25, 26, 30 (*alinéas 1, 2 et 3*), 35, 37 (*alinéas 3 et 4*) et 39 de la loi du 10 juillet 1965,
8. Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice,
9. Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le Président du Tribunal de Grande Instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions,
10. Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le Président du Tribunal de Grande Instance en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport,
11. Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot,
12. Le projet de convention et l'avis du conseil syndical mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de ce même article,
13. La situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée en application de l'article 41-4 de la loi du 10 juillet 1965.

➤ Pour l'information des copropriétaires :

1. Les annexes au budget prévisionnel,
2. L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération,
3. L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire,
4. Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le

conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965,

5. En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire.

IV. 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 - sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'assemblée générale.

Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus; tout copropriétaire pourra alors se joindre au conseil syndical.

Toutefois, tout copropriétaire qui aura manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

### **C - TENUE DES ASSEMBLEES**

L'assemblée générale est réunie dans l'immeuble ou un autre lieu indiqué sur la convocation.

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne sous réserve des dispositions de l'article 50 (*alinéa 1°*) du décret du 17 mars 1967, son président et éventuellement son bureau composé de deux scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance.

L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faite conformément aux dispositions du paragraphe B (*b*) du chapitre II ci-dessus.

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (*alinéas 2 et 3*) modifié et de l'article 24 (*alinéa 4*) de la loi du 10 juillet 1965. En outre, cette feuille devra faire apparaître l'assistance effective ou l'absence des représentants des associations de locataires.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire présent ou par son mandataire, et par les représentants des associations de locataires. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

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 s'il en a été constitué un.

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

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

En outre, il peut être fait état dans le procès-verbal des observations présentées par les représentants des associations de locataires.

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

#### **D - ATTRIBUTION DES VOIX**

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote-part des parties communes générales telles qu'elles sont prévues au Chapitre III de la quatrième partie ci-dessus.

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.

Les représentants statutaires des associations de locataires ne disposent d'aucun droit de vote; ils peuvent simplement formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

#### **E - ATTRIBUTIONS ET CONDITIONS DE MAJORITE DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Les majorités des voix exigées pour le vote de décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix prévu au paragraphe D ci-dessus sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du deuxième alinéa du paragraphe D ci-dessus.

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

- I. **Article 24** : Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est pas ordonné autrement par la loi.

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels, sont approuvés à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux

n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

L'assemblée générale adopte, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement

**II. Article 25 :** Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- 1) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent.
- 2) 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.
- 3) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.
- 4) 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.
- 5) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.
- 6) La modification de la répartition des charges visée à l'alinéa 1 de l'article 10 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- 7) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.  
Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.  
La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

- 8) 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 1° de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.
- 9) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène.
- 10) 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.
- 11) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.
- 12) 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.
- 13) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

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

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

**III. Article 26 :** Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les « deux tiers des voix », les décisions concernant :

- 1) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d,
- 2) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes,
- 3) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux 5°, 7°, 8°, 9°, 10° de l'article 25.
- 4) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives 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 règlement de copropriété.

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

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au 3° 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.

Par dérogation, l'assemblée générale pourra décider, à la double majorité qualifiée prévue à ce paragraphe, 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, en rendant compatible les périodes de fermeture de l'immeuble avec l'exercice d'une activité autorisée par le présent règlement.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au 1<sup>er</sup> alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Les décisions prises par l'assemblée générale dans les conditions précisées aux paragraphes I, II et III ci-dessus seront opposables à la totalité des copropriétaires, même absents à l'assemblée générale.

### CHAPITRE III : LE SYNDIC

#### A - NOMINATION - REVOCATION

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

1. Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par le paragraphe E II du chapitre précédent. Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le syndic, le syndic est désigné par le Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967 modifié.

Dans tous les autres cas 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.

2. 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.

Avant la décision de la première assemblée générale du syndicat des copropriétaires, la fonction de syndic sera assurée par **AVANTIM AQUITAINE 75-77 Allée Jean Giono-33100 BORDEAUX.**

### **B - REMUNERATION - DUREE DES FONCTIONS - DEMISSION**

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions.

Les conditions de la rémunération du syndic, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat, sont fixées par l'assemblée générale, à la majorité prévue au paragraphe E I du chapitre II ci-dessus.

La durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personnes interposées, participé à la construction de l'immeuble.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

Si le syndic a l'intention de se démettre de ses fonctions, il devra en avvertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée adressée au conseil syndical, s'il en existe un.

### **C - VACANCE DE L'EMPLOI**

1. A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée à cet effet, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

La même ordonnance fixe la mission du syndic et sa durée, sous réserve des dispositions du dernier alinéa du présent paragraphe C, la durée de cette mission peut être prorogée et il peut y être mis fin selon la même procédure.

Indépendamment de missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1 du présent paragraphe, le syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues. Il doit notamment



convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic deux mois avant la fin de ses fonctions.

La mission du syndic désigné par le Président du Tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

2. Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent paragraphe où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans le délai éventuellement fixé par l'ordonnance, et sous réserve de l'application des dispositions du paragraphe B - a III du Chapitre II de la sixième partie ci-dessus, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic. Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

3. Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions du président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndic.

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

#### **D - FONCTIONS DU SYNDIC**

Le syndic est chargé :

- ◇ D'assurer l'application du règlement de copropriété en proposant s'il y a lieu à la décision de l'assemblée générale les actions à engager, et d'exécuter les décisions 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.
- ◇ D'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret.
- ◇ De représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice, ainsi que pour la publication des modifications apportées à l'état descriptif au règlement de copropriété sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de la publication.
- ◇ De fournir aux copropriétaires bailleurs les informations qui leur sont nécessaires pour établir leurs décomptes de charges récupérables conformément à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiant la loi

du 23 décembre 1986 et leur décompte de travaux déductibles des revenus fonciers.

- ◇ D'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.
- ◇ D'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.  
La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.
- ◇ De 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 mentionnée à l'article 25 de la présente loi.

Notamment :

- ◇ Le syndic reçoit et verse les fonds, donne quittance et décharge.
- ◇ Le syndic assure la conservation des archives.
- ◇ Le syndic fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires pour alimenter l'avance de trésorerie permanente, dans le cadre du paragraphe A du Chapitre IV ci-après, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes.
- ◇ Le syndic choisit les fournisseurs et entrepreneurs et assure l'engagement et la direction du personnel pour les emplois fixés par l'assemblée générale.
- ◇ Le syndic pourra faire exécuter toutes les réparations de menu entretien, sans avoir à en référer aux propriétaires, qu'il s'agisse de parties communes générales ou de parties communes spéciales.

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Le syndic pourra, de sa propre autorité, sans autorisation, faire exécuter tous travaux nécessaires sur une mise en demeure de l'administration en exécution de tous règlements de ville ou de police.

Cependant, 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 au paragraphe A du Chapitre IV 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.

- ◇ Le syndic assure la police de l'immeuble et veille à sa tranquillité.
- ◇ Le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre tout propriétaire qui ne paye pas sa quote-part des charges communes générales et spéciales, le recouvrement des sommes dues.
- ◇ Le syndic représente le syndicat des copropriétaires vis-à-vis des tiers et de toute administration et le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre certains copropriétaires.
- ◇ Le syndic convoque les assemblées générales et rend compte de sa gestion à chaque assemblée annuelle.
- ◇ Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Cependant, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.
- ◇ Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 6 du décret. Il mentionne leur état civil, ainsi que leur domicile réel ou élu, et s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement.  
Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du Code Civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du Code Civil.
- ◇ Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées

générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique. Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux et des annexes. Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique.

La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

- ◊ Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

## **E – SUBSTITUTION ET CONVENTION**

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

### *Dispositions particulières aux résidences services :*

La convention prévue à l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise notamment la durée pour laquelle elle est conclue, les conditions de son renouvellement et de sa dénonciation, les modalités de surveillance par le conseil syndical de son exécution, les conditions de communication par le prestataire des documents relatifs à cette exécution, l'objet et les conditions financières de la fourniture du ou des services et les conditions matérielles et financières d'occupation des locaux.

Le bilan mentionné au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 porte sur les conditions financières d'exécution de la convention ainsi que sur la qualité du ou des services dispensés au titre de cette convention. Il est signé par le Président du Conseil Syndical et notifié par le syndic conformément aux prescriptions du 4° du II de l'article 11. En cas de difficulté d'exécution de la convention, le conseil syndical informe sans délai le syndic qui prend les mesures appropriées.

Lorsque le syndicat des copropriétaires procure lui-même le ou les services, il tient une comptabilité auxiliaire conformément au décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et aux mesures prises pour son application.

Tous les litiges relatifs à l'exécution de la convention visée à l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Pour l'application de l'article 41-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'instance est diligentée contre le syndicat des copropriétaires et, le cas échéant, contre le tiers qui fournit le ou les services. Le Juge peut entendre le Président du conseil syndical.

La décision prise en application de l'article 41-5 de la loi du 10 juillet 1965 est portée à la connaissance des copropriétaires qui n'étaient pas partie à l'instance à l'initiative du syndic, dans le mois de son prononcé, par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### **F - EMPECHEMENT ET CARENCE**

Sous réserve des dispositions des articles 8 et 50 du décret du 17 mars 1967, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic visés à l'article 18 (*alinéa 3*) de la loi du 10 juillet 1965, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le Président du Tribunal de Grande Instance qui, statuant en matière de référé, pourra procéder à la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets; la mission ainsi confiée est celle qui est définie par l'article 18 de la loi susvisée du 10 juillet 1965 et par le décret du 17 mars 1967.

Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement communs, la demande ne sera recevable que s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours.

Lors du changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de 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. Le transfert des données et archives du syndicat par l'ancien syndic au nouveau est une obligation.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai susmentionné, 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.

#### **G - COPROPRIETES EN DIFFICULTE**

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du Tribunal de Grande Instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le président du Tribunal de Grande Instance peut être saisi en référé d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat.

Le président du Tribunal de Grande Instance peut être saisi en référé de la même demande par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

Dans les cas visés aux trois alinéas précédents, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

Le président du Tribunal de Grande Instance, saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1A et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission.

Le président du Tribunal de Grande Instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, dans les cas visés aux premier et deuxième alinéas de l'article 29-1A. Dans le cas visé au troisième alinéa du même article, les frais sont supportés par les créanciers.

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du Tribunal de Grande Instance, le mandataire ad hoc adresse au président du Tribunal de Grande Instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.

Le greffe du Tribunal de Grande Instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du Tribunal de Grande Instance peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin

à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'Etat dans le département, du procureur de la République ou d'office.

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du Tribunal de Grande Instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du Tribunal de Grande Instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du Tribunal de Grande Instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

Le président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- A la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
- A la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 et consignait l'avis des copropriétaires, le président du Tribunal de Grande Instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la

division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Le président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndicat.

L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.

Le procureur de la République informe de cette nomination le Préfet et le Maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1<sup>er</sup> mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats des copropriétaires.

#### **CHAPITRE IV : REGLEMENT DES CHARGES**

##### **A - BUDGET PREVISIONNEL - AVANCE PERMANENTE DE TRESORERIE ET PROVISIONS**

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première



assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel des dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

Les sommes dues au titres des alinéas précédents portent intérêt au profit du syndicat; cet intérêt fixé au taux légal en matière civile est dû à compter d'un mois après une mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par acte extrajudiciaire.

## **B - REGLEMENT - COMPTABILITE**

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables applicables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

Les dispositions des articles premier à cinq de la loi n° 987 - 261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

Les comptes des frais et dépenses seront arrêtés annuellement. Ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale une fois par an à la clôture de l'exercice, dans le courant du premier trimestre.

Un récapitulatif des dépenses engagées sera adressé par le syndic à chaque copropriétaire, vingt et un jours au moins avant l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice.

Chaque copropriétaire devra se libérer des sommes dont il pourra se trouver débiteur dans la huitaine qui suivra l'approbation des comptes par l'assemblée.

Les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter d'un mois après une mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

### **C - SOLIDARITE**

Dans tous les cas où un local quelconque viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires indivis, ceux-ci seront tenus solidairement et sans divisibilité à l'acquit de toutes charges afférentes à leur local et à l'exécution des conditions du règlement de copropriété.

### **D - RECOUVREMENT**

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement de toute nature au syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée 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 en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue au chapitre IV paragraphe A, les autres provisions prévues à ce même paragraphe et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

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

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

### **E - GARANTIE**

Conformément à l'article 19-1 de la loi du 21 juillet 1994, l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil.

**F - ABSENCE D'OCCUPATION - NON USAGE**

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

**G - ABANDON**

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes ou l'amoindrir par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits de copropriété sur les parties ou choses communes ou certaines d'entre elles.

<b>CHAPITRE V : CONSEIL SYNDICAL</b>
--------------------------------------

**A - CONSTITUTION**

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion et de faciliter à ce dernier l'administration de l'immeuble, il est constitué un conseil syndical conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

**B - NOMINATION - REVOCATION**

Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires, leur conjoint ou leurs représentants légaux.

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

Les membres de ce conseil sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de l'immeuble, à la majorité prévue par le paragraphe E II du Chapitre II de la sixième partie du présent règlement et la durée de leur mandat ne peut excéder trois ans. Ils peuvent être révoqués à tout moment, par décision de cette dite assemblée prise à la même majorité.

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

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue au paragraphe E III du Chapitre II de la sixième partie, 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, à l'acceptation des

intéressés, désigner les membres du conseil syndical; il peut également constater l'impossibilité d'instituer le conseil syndical.

En tout état de cause, le conseil syndical ne peut se substituer au syndic dans l'exercice de sa mission et de ses pouvoirs.

### **C - DELIBERATIONS - REMUNERATION**

Le conseil syndical élit un président choisi parmi ses membres; il se réunit au moins une fois tous les six mois à la demande du Président; il peut se réunir en outre à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic.

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec avis de réception ou missives ordinaires ou par émargement d'un état. Elles contiennent l'ordre du jour de la réunion projetée.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents. En cas de partage des voix, le président à voix prépondérante.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois, les débours exposés par les membres du conseil et par le président dans l'exercice de leurs fonctions, telles que définies au présent règlement leur seront, sur justification, remboursés par le syndicat.

Les frais occasionnés par le fonctionnement du conseil syndical, ainsi que les honoraires des techniciens dont il se ferait assister, constitueraient des dépenses d'administration payées par le syndic dans les limites du budget prévisionnel voté à ce titre par l'assemblée des copropriétaires.

### **D - ATTRIBUTIONS**

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat pour lesquelles il est constitué ou dont il se saisit lui-même.

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue au paragraphe E II du Chapitre II de la sixième partie, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses et les conditions dans lesquelles sont passés les marchés et tous autres contrats. Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, dans les conditions prévues au paragraphe E II du Chapitre II de la sixième partie.

Il peut prendre connaissance et copie à sa demande, par un ou plusieurs de ses membres habilités à cet effet, 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 peut convoquer l'assemblée générale par application du paragraphe B du chapitre II de la sixième partie.

Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son Président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

## **CHAPITRE VI : ASSURANCES - SINISTRES**

### **A - ASSURANCE DE L'IMMEUBLE - RISQUES DIVERS**

#### **1° - INCENDIE**

L'immeuble devra toujours être régulièrement assuré contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins ainsi que les sinistres habituellement garantis en zone montagne. On entend par voisins les propriétaires ou occupants des immeubles avoisinants, mais non les copropriétaires des immeubles qui, sur la police générale, renonceront à tout recours vis-à-vis les uns des autres.

Cette assurance sera faite par le syndic, tant pour les parties communes que pour les parties de l'immeuble appartenant divisément à chaque copropriétaire.

Toutefois, chaque copropriétaire supportera le complément de prime dû en raison d'un risque particulier en rapport avec son action, soit en souscrivant une police individuelle et complémentaire, soit en prenant en charge la surprime ainsi représentée par la police générale.

#### **2° - RESPONSABILITE CIVILE**

Une assurance contre les accidents pouvant mettre en jeu la responsabilité civile de la collectivité ou de l'un des copropriétaires, du fait de l'immeuble vis-à-vis des copropriétaires ou des voisins ou vis-à-vis des tiers, sera contractée par les soins du syndic.

#### **3° - DEGAT DES EAUX**

Une assurance sera contractée collectivement pour tous les dommages pouvant provenir tant des canalisations et des appareils communs que des canalisations appartenant à chacun d'eux.

Cette assurance couvrira les dommages immobiliers tant pour les parties communes que pour les parties divisées, le recours des copropriétaires, le recours des voisins contre la collectivité ou l'un des copropriétaires pris en leur seule qualité de propriétaires, les voisins étant soit les copropriétaires entre eux, soit les propriétaires ou occupants des immeubles avoisinants. En conséquence,

ne seront pas compris dans l'assurance les dommages causés aux biens des voisins, lorsque la responsabilité de l'auteur sera engagée en sa seule qualité d'occupant.

#### **4° - LEGISLATION SOCIALE ET ACCIDENT DU TRAVAIL**

Le syndic devra se conformer à toutes les dispositions législatives, réglementaires ou autres en vigueur en matière sociale et notamment en matière de sécurité sociale.

#### **5° - POLICES**

Le syndic établira et signera tous les contrats au nom du syndicat et sera chargé du paiement des primes. Chaque propriétaire pourra se faire délivrer, à ses frais, auprès de la compagnie d'assurances, un exemplaire des polices.

#### **6° - ASSURANCES PARTICULIERES**

La participation des copropriétaires dans le paiement des primes de ces assurances ne dégage par leur responsabilité de celle qu'ils ont en tant qu'occupants pour tous les faits personnels qui leur seraient imputables.

Il appartient, dès lors, à chacun d'eux de se couvrir de sa responsabilité civile propre, étrangère à la communauté.

Il appartiendra aux copropriétaires de s'assurer eux-mêmes contre tous les risques qui ne seraient pas prévus ci-dessus ou contre lesquels l'assemblée générale n'aurait pas décidé de se garantir.

De même encore, les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant auront toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel une assurance complémentaire pour les choses communes et leur propriété privée, mais supporteront seuls les frais et primes. Par contre, ils auront droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire s'il était établi que l'assurance principale était insuffisante.

Le mobilier personnel, les installations spéciales, les embellissements et décorations intérieures, le recours des locataires, les risques de voisinage vis-à-vis des autres copropriétaires en ce qui concerne les meubles et objets mobiliers, la privation de jouissance, la perte de loyer n'étant pas comprise dans les assurances ci-dessus, chaque propriétaire restera tenu de s'en assurer personnellement.

En cas de location, le copropriétaire devra exiger de son locataire la justification d'une assurance sur risques locatifs à une compagnie notoirement solvable.

### **B - INDEMNITES**

En cas de sinistre survenant à l'immeuble, les indemnités à allouer en vertu des polices générales contre l'incendie seront encaissées par le syndic assisté d'un copropriétaire désigné par l'assemblée générale des copropriétaires dont les parties privées de l'immeuble auront été sinistrées.

Le syndic aura la charge d'effectuer le dépôt en banque des indemnités reçues des compagnies d'assurance, en se conformant pour ce dépôt aux décisions de l'assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées par priorité aux réparations et à la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle sera finalement décidée par l'assemblée générale, cette dernière décidera de l'affectation de l'excédent.

### **C - RECONSTRUCTION**

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

## SEPTIEME PARTIE

### DECISIONS EXTRAORDINAIRES - DISPOSITIONS DIVERSES

#### CHAPITRE I : DECISIONS EXTRAORDINAIRES

##### **A - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

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

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

L'assemblée générale ordinaire ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

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

- a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale ordinaire de l'immeuble statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

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

A défaut de décision de l'assemblée générale ordinaire de l'immeuble modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

- b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs, cette modification est décidée à la majorité de l'article 25.
- c) Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété au sol est possible :



- ◊ Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires,
- ◊ Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipement communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.

## **B - ACTES D'ACQUISITION**

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

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

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

### **C - ACTES DE DISPOSITION**

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner des parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale ordinaire réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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

L'assemblée générale ordinaire 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.

### **D - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS**

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS DIVERSES**

### **A - LITIGES**

1. Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 modifiée entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales devront, 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 sera faite à la diligence du syndic. La notification prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 (*alinéa 2*) de la loi du 10 juillet 1965.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le Tribunal de Grande Instance saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application du paragraphe A du Chapitre I de la septième partie.

2. A l'exception de la mise en demeure mentionnée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée qui se fait par acte extrajudiciaire, toutes les notifications et mises en demeure prévues par ladite loi et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir à pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.  
Toutefois, la notification des convocations prévue au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 du décret du 17 mars 1967 modifié susvisé, peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.
3. En vue de l'application du 2° précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie.  
Les notifications et mises en demeure prévues par le 2° précédent sont valablement faites au dernier domicile ou au dernier numéro de télécopie notifié au syndic.  
Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.
4. Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, du décret du 17 mars 1967 modifié et du présent règlement sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

#### **B - PREVALENCE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE SUR LES ACCORDS COLLECTIFS DE LOCATION**

Les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs de location qui leur sont contraires - tels les accords conclus dans le cadre du chapitre VII de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par les articles 41 ter et 42 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

#### **C - PUBLICITE FONCIERE**

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au Bureau des Hypothèques de la situation de l'ensemble immobilier, conformément à la loi du 10 juillet 1965 modifiée et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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