

MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE RESIDENCE L'AZUREA

L'ensemble immobilier L'AZUREA a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Luc BOIDART , alors notaire à SAINT-RAPHAEL, le 28 septembre 2007 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de DRAGUIGNAN.

Un audit a été réalisé pour vérifier la conformité du règlement de copropriété avec les dispositions de la loi dite ELAN du 23 Novembre 2018 et de l'ordonnance dite ELAN du 30 Octobre 2019.

L'analyse a également été étendue aux éventuelles clauses réputées non écrites et aux clauses obsolètes du règlement.

Il est en conséquence décidé des modifications et compléments suivants concernant l'état descriptif de division et le règlement de copropriété.

Le Paragraphe 3 dénommé « HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS » de la SECTION 2 « USAGE DES PARTIES PRIVATIVES » DU CHAPITRE IV CONDITION D'USAGE DES PARTIES COMMUNES est ainsi complété

3°/ « HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS »

I. Il est formellement interdit de fermer les loggias/terrasses (à l'aide d'un mur de verre, d'un voile, ou autres matériaux), afin de garantir l'harmonie visuelle du bâtiment.

Le reste de l'article est sans changement.

Le Paragraphe 4 dénommé SERVICE COLLECTIF ET ELEMENT D'EQUIPEMENT DE LA SECTION 3 « USAGE DES PARTIES COMMUNES » DU CHAPITRE IV CONDITION D'USAGE DES PARTIES COMMUNES est ainsi modifié.

4°/ SERVICE COLLECTIF ET ELEMENT D'EQUIPEMENT

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eaux, d'électricité et de téléphone et d'une façon générale sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, avec l'autorisation de l'assemblée générale, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas cause un trouble anormal aux autres copropriétaires.

L'ensemble des services et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra pas réclamer de dommages et intérêts en cas d'arrêt

permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou pour des raisons accidentelles.

LES CHAPITRES VI à XI du présent règlement sont remplacés dans leur intégralité par les chapitres VI à XI suivants

CHAPITRE VI OPERATIONS DIVERSES MUTATION DE PROPRIETE INDIVISION HYPOTHEQUES LOCATIONS MODIFICATION DES LOTS

SECTION 1 MUTATION DE COPROPRIETE

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 35 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, dans sa rédaction actuellement en vigueur, le syndic peut exiger le versement :

1° de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;

2° des provisions du budget prévisionnel prévues aux deuxième et troisième alinéas de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues au I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4° des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° des cotisations au fonds de travaux prévues au II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

6° des provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

7° des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.

D'autre part, en vertu de l'article 37, alinéa 2 du décret du 17 mars 1967 précité, le syndic peut, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander le versement d'une provision qui ne pourra excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

– Exigibilité anticipée

À défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision visée aux 2° et 3° de l'article précédent, et conformément à l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou : éventuellement par voie électronique) 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 (ou : dans le cas d'utilisation de la voie électronique, à compter du lendemain de la transmission par le prestataire de services de confiance qualifié, de l'avis électronique informant le destinataire d'un envoi électronique).

Pour les autres provisions prévues au précédent article, les versements devront être effectués à compter de la réception de la demande qui en sera faite par le syndic lors de l'appel de fonds. Il est rappelé à ce sujet que, conformément à l'article 35-2, alinéa premier du décret du 17 mars 1967, pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic devra adresser à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

En vertu de l'alinéa 2 de ce même article 35-2, pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adressera à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Passée la date d'exigibilité, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure qui sera adressée par le syndic au copropriétaire défaillant (D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 36).

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux constatée par l'assemblée générale.

– Recouvrement

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit à disposition du syndic. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et, en cas de vente du lot, par le privilège spécial immobilier visé à l'article 19-1 de ladite loi.

Pour l'exercice de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique conformément aux articles 64 et 64-2 du décret du 17 mars 1967 précité.

– Indivision. Démembrement de propriété. Abandon du lot

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-proprétaires et usufruitiers seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Il en sera de même en ce qui concerne les indivisaires lorsqu'un lot sera en indivision.

Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, ou par l'abandon au syndicat des copropriétaires en totalité ou en partie, de ses droits divis et/ou indivis.

Les indivisaires devront obligatoirement se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire, saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

La désignation d'un mandataire commun par la voie judiciaire s'effectue aux frais des indivisaires.

Conformément à l'article 23, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965, en cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont, à défaut d'accord entre eux, représentés par le nu-propiétaire.

En cas de pluralité de nus-propiétaires, le mandataire commun est à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic. La désignation judiciaire du mandataire commun s'effectue alors aux frais des nus-propiétaires.

2° Autres cas de démembrement de propriété

En application de l'article 23, dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, lorsque le démembrement de copropriété du lot ne résultera pas de la constitution d'un usufruit (ainsi, par exemple lorsque ce lot sera grevé d'un droit d'usage et/ou d'habitation), les intéressés seront, à défaut d'accord entre eux, représentés par le propriétaire.

Les intéressés devront obligatoirement se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par leur mandataire commun.

-Modalités et conséquences de l'opposition

Selon l'article 20, I, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, 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 syndic, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence du notaire, dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte d'huissier, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, énoncera, à peine de nullité, le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

À la suite de cette opposition, le notaire libérera les fonds dès qu'un accord sera intervenu entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. À défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la signification de l'opposition du syndic, et à la condition que cette opposition soit régulière, le notaire versera les sommes retenues au syndic, sauf si l'une des parties conteste l'opposition devant les tribunaux.

SECTION 2 Mutation par décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement.

SECTION 3 Mutations entre vifs

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, sera 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 comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, et, sous réserve de leur accord exprès, adresse électronique du nouveau titulaire du droit et le cas échéant du mandataire commun prévu à l'article 23, alinéas 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

TROISIEME PARTIE ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VII SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION 1 : GENERALITES

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Ce syndicat a pour dénomination « Syndicat des copropriétaires de la résidence L'AZUREA ».

Conformément à l'article 14, alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction actuelle, ce syndicat a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi qu'l'administration des parties communes.

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Conformément à l'article 14, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative.

SECTION 2 : ASSEMBLEE GENERALE

Les décisions de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

1/ CONVOCATION DES ASSEMBLEES

Les copropriétaires se réunissent en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic. Il est rappelé qu'aux termes de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel doit être réunie dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

L'assemblée générale pourra également être réunie par le syndic de sa propre initiative ou à la demande du conseil syndical ou d'un ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

L'assemblée générale est en principe convoquée par le syndic, à son initiative. Cependant cette règle connaît quelques exceptions.

Conformément à l'article 8 du décret du 17 mars 1967, le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure ainsi effectuée au syndic reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

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 saisir le président du tribunal judiciaire statuant en matière de référé, en vertu de l'article 50 du décret du 17 mars 1967, afin d'habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale.

Par ailleurs, tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations. Le ou les copropriétaires demandeurs devront alors respecter les modalités de formulation de cette demande fixées (ainsi que les suites de cette demande) par l'article 8-1 du décret du 17 mars 1967.

Les convocations par lettres recommandées avec demande d'avis de réception seront adressées aux copropriétaires à leur domicile réel ou à un domicile élu par eux et envoyées suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires

en respectant le délai de convocation. La convocation devra être notifiée au moins 21 jours avant la date de la réunion

Ce délai aura pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Les convocations pourront également être valablement faites par voie électronique dans les conditions et selon les modalités actuellement fixées aux articles 64-2 à 64-5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Les convocations pourront enfin être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement. Cette remise devra être effectuée en temps utile. Le récépissé ou l'émargement devra dater de 21 jours au moins avant la date de la réunion.

Le délai de 21 jours pourra toutefois être réduit en cas d'urgence.

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 12 du décret du 17 mars 1967 précité, lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

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

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

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, qui peut assister à la réunion avec voix consultative.

En application de l'article 65 du décret du 17 mars 1967, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic, ou, le cas échéant, à la dernière adresse électronique indiquée au syndic.

Il est rappelé que les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où le syndic en aura été informé.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun désigné.

Conformément à l'article 9, alinéa 1er du décret du 17 mars 1967, les convocations contiennent 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. Elles rappellent le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives

des charges, fixés par le syndic de copropriété en application de l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

Conformément à l'article 9, alinéa 2 de ce même décret, le formulaire de vote par correspondance mentionné à l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 est joint à la convocation.

Conformément à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, les divers documents énumérés par ce texte doivent être notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour.

l'assemblée pourra se réunir dans un autre lieu que la commune de situation de l'immeuble.

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

En application de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical peuvent à tout moment 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.

Celui qui demande l'inscription à l'ordre du jour d'une question complémentaire doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 en rapport avec la question sur laquelle l'assemblée est appelée à statuer.

En outre, il doit notifier avec sa demande un projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées à l'article 11, I, 7° et 8° du décret du 17 mars 1967.

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 n° 65-557 du 10 juillet 1965 (*V. ces textes en annexe*), il doit être accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Conformément à l'article 10, alinéa 4 du décret du 17 mars 1967, le syndic devra rappeler, sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, les exigences imposées par ce texte en cas de demande d'inscription d'une question supplémentaire à l'ordre du jour.

2/ TENUE DES ASSEMBLEES

Conformément à l'article 15 du décret du 17 mars 1967, au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est rappelé que, selon l'article 22, I, alinéas 4 à 8 de la loi du 10 juillet 1965, ne peuvent présider l'assemblée, même s'ils sont copropriétaires :

1° le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;

2° les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;

3° les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;

4° les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Un bureau sera constitué, formé de 1 scrutateurs et d'un secrétaire.

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

Chacun des scrutateurs sera désigné par un vote de l'assemblée à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Conformément aux prescriptions de l'article 14 du décret du 17 mars 1967, il sera établi, par les soins du syndic, avant l'élection du président de l'assemblée, une feuille de présence comportant les diverses mentions exigées par ce texte.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par leur mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic – ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance.

Une copie devra être délivrée par le syndic à tout copropriétaire qui en fera la demande, à ses frais, selon le coût fixé par le contrat de syndic.

Elle peut être tenue sous forme électronique. Conformément à l'article 17, alinéa 6 du décret du 17 mars 1967, cette feuille de présence est annexée au procès-verbal, avec lequel elle est conservée.

Selon l'article 22, I, de la loi du 10 juillet 1965, les règles régissant la représentation des copropriétaires aux assemblées sont les suivantes :

1 ° Principes généraux

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, qu'il soit ou non membre du syndicat, habilité par une simple lettre. Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire

à voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision, d'usufruit ou de démembrement de propriété d'un lot, les intéressés sont représentés par un mandataire commun.

Il est rappelé que, selon l'article 22, I, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965, tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, sauf si le mandat l'interdit.

2 ° Personnes ne pouvant pas recevoir mandat

Il résulte de l'article 22, I, alinéas 4 à 6 de la loi du 10 juillet 1965 que ne peuvent recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire :

- 1) le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;
- 2) les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;
- 3) les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;
- 4) les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

3° Limitation du nombre de mandats

L'article 22, I, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 comporte les dispositions suivantes :

chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire ;

chacun des époux copropriétaires en commun ou en indivision d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote dans les conditions ci-dessus prévues.

4 ° Mandats en blanc adressés au syndic

En vertu de l'article 22, I, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965, si le syndic reçoit un mandat sans indication de mandataire, il ne peut ni le conserver pour voter en son nom ni le distribuer lui-même au mandataire qu'il choisit.

Conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967, il doit remettre ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. En leur absence ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins

ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale. En vertu de l'article 17, alinéa 2 du décret précité, le procès-verbal doit préciser si les mandats de vente ont été distribués par le président du conseil syndical, par un membre du conseil syndical ou par le président de séance dans les conditions prévues par l'article 15-1 précité.

3/ MODE DE PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE

Comme l'indique l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Selon l'article 13-1 du décret du 17 mars 1967, il appartient à l'assemblée générale de décider des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique doit, conformément à l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967, en informer par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

Le nom et le domicile des copropriétaires ou associés participant à l'assemblée par visioconférence, par audio conférence, ou par un autre moyen de communication électronique doivent être mentionnés sur la feuille de présence, en application de l'article 14 du décret du 17 mars 1967. En outre, conformément à l'article 17, alinéa 5 du décret du 17 mars 1967, les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire ou l'associé qui a eu recours à la visioconférence ou audio conférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote doivent être mentionnés dans le procès-verbal.

Vote par correspondance

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire conforme à l'arrêté du 2 juillet 2020 (JO 3 juill. 2020). Ce formulaire doit être joint à la convocation, comme l'exige l'article 9, alinéa 2 du décret du 17 mars 1967.

En application de l'article 9 bis du décret du 17 mars 1967, pour être pris en considération lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance doit être réceptionné par le syndic au plus tard 3 jours francs avant la date de la

réunion. Lorsque le formulaire est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

Conformément à l'article 14-1 du décret du 17 mars 1967, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte si, au moment du vote, le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire.

Le nom et le domicile des copropriétaires ou associés participant à l'assemblée et ayant voté par correspondance doit être mentionné sur la feuille de présence, en application de l'article 14 du décret du 17 mars 1967, avec l'indication de la date de réception du formulaire par le syndic.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 17-1 A, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

L'assemblée ne peut se prononcer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour, et dans la mesure où les notifications prévues à l'article 92 du présent règlement auront été régulièrement effectuées. Chaque question fait l'objet d'un vote distinct.

Les règles concernant le procès-verbal de l'assemblée sont fixées comme suit par l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

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

Toutefois, en application de l'article 22, I, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative aux parties communes ou aux charges spéciales à certains copropriétaires, seuls participent au vote les copropriétaires ayant des droits dans ces parties communes spéciales ou à qui ces charges spéciales incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

4/ MAJORITE REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Relèvent toutefois de la majorité des voix de tous les copropriétaires les diverses décisions énumérées par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il en est de même pour les décisions relevant normalement de la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, pouvant être prises à la majorité de l'article 25 en vertu de la « passerelle » prévue par l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 196.

D'autre part relèvent notamment de la majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

l'affectation des sommes déposées sur le fonds de travaux (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 14-2, al. 4) ;

la décision du syndicat d'abandonner ou d'adopter la forme coopérative (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 17-1, al. 3) ;

la décision de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, I, al. 6) ;

la décision de ne pas recourir à un accès en ligne sécurisé aux documents concernant la gestion de l'immeuble (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, I, al. 11) ;

diverses décisions concernant l'ouverture par le syndic d'un « compte séparé » (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, II, al. 3 et 4) ;

l'autorisation de délégation de pouvoir en vue de la substitution du syndic (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, IV) ;

la décision de déroger à l'article 18 pour les immeubles à destination autre que l'habitation, propriété de personnes morales (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, 1 AA) ;

la fixation du montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21, al. 2) ;

les délégations consenties par l'assemblée au conseil syndical (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21-1) ;

la décision de constituer un syndicat secondaire (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 27) ;

la décision concernant les suites à donner à une demande de scission de copropriété (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 28, I) ;

la décision d'adhérer à une union de syndicats (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 29) ;

les décisions concernant les travaux d'amélioration (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 30, al. 1er) ;

la décision de s'opposer à l'exercice d'un droit accessoire aux parties communes réservé par un copropriétaire ou un tiers (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 37).

Conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Par ailleurs Doivent être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les diverses décisions énumérées par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (V. ce texte en annexe) ;

2) D'autre part relèvent notamment de cette même majorité :

la décision de ne pas instituer de conseil syndical (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21, al. 12) ;

la décision d'effectuer des travaux ou aliénations de parties communes pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relatif au pacte de relance pour la ville (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 26-3) ;

la décision de se retirer d'une union de syndicats (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 29) ;

la décision de surélever ou de construire des bâtiments afin de créer de nouveaux locaux privés par les soins du syndicat (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 35, al. 1er) ;

la décision d'aliéner le droit de surélever pour créer de nouveaux locaux à usage privé (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 35, al. 2) ;

la décision de reconstruire l'immeuble après sinistre (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 38) ;

le choix des prestataires de services dans une résidence services (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-4, al. 1er).

En application de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

Conformément à l'article 19-1 du décret du 17 mars 1967, si l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires lors de ce second vote, les dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, rappelées à l'article 104 du présent règlement ne seront pas applicables.

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

Une copie (ou un extrait) du procès-verbal de l'assemblée (sans ses annexes) certifiée par le syndic sera notifiée aux copropriétaires opposants ou défaillants, selon les modalités prévues aux articles 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967 dans le délai d'un mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

En outre, en application des articles 23, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 et 18, alinéas 1 et 3 du décret du 17 mars 1967, si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le

cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

CHAPITRE VIII : LE SYNDIC DE COPROPRIETE

SECTION 1 GENERALITE

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. À ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien. En cas d'urgence, il pourra faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Il représentera le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

SECTION 2 DESIGNATION DU SYNDIC

La décision qui désigne le syndic et qui approuve son contrat est votée par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, conformément à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Il résulte des dispositions combinées des articles 18, VI de la loi du 10 juillet 1965 et 28, alinéa 2 du décret du 17 mars 1967 que le contrat du syndic soumis à l'approbation de l'assemblée doit avoir une durée déterminée, qui ne peut dépasser trois ans. Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de cette durée.

Conformément à l'article 29, alinéa premier du décret du 17 mars 1967, le contrat de syndic doit indiquer cette durée et préciser les dates calendaires de prise d'effet et d'échéance du contrat.

Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du Code civil concernant la responsabilité des constructeurs, la durée des fonctions du syndic ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, le concubin, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Remèdes à l'absence du syndic

1 ° Absence de désignation du syndic malgré la tenue d'une assemblée convoquée à cet effet

En vertu de l'article 17, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965, à défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires convoqués à cet effet, le syndic peut être désigné par le président du tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs

copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétente en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

2 ° Disparition du mandat du syndic avant convocation de l'assemblée

Selon l'alinéa 4 de l'article 17 précité, dans tous les autres cas où le syndic est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire aux fins de nommer un syndic.

À défaut d'une telle convocation, et conformément à ce même texte, le président du tribunal judiciaire statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, pourra désigner un administrateur provisoire de la copropriété qui sera notamment chargé de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic selon les modalités fixées par l'article 47 du décret du 17 mars 1967.

SECTION 3 POUVOIRS DE GESTION ET ADMINISTRATION DU SYNDIC

L'ensemble de ses attributions ainsi que ses honoraires sont définis dans le contrat de syndic que l'assemblée générale doit approuver.

1/ Entretien courant et travaux

Le syndic doit pourvoir de sa propre initiative à l'entretien normal de l'immeuble relevant de la maintenance au sens de l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante. Il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre de la maintenance de l'immeuble, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale dans la mesure où les contrats et marchés à intervenir excèdent le seuil financier prévu dans le contrat de syndic.

Il en sera ainsi, notamment, des réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

L'assemblée générale arrêtera par ailleurs un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical, ou de mettre les entreprises en concurrence.

Travaux urgents

En vertu de l'article 18, I, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic a pour mission, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. En pareil cas et en application de

l'article 37 du décret du 17 mars 1967, l'accord préalable de l'assemblée ne sera pas nécessaire. Le syndic devra cependant en aviser les copropriétaires et convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, le syndic peut, 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.

Selon l'article 37, alinéa 3 du décret du 17 mars 1967 précité, il ne pourra demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il devra convoquer immédiatement.

Il est précisé que lorsque le syndic aura effectué des travaux urgents dans les conditions ci-dessus rappelées, l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévue aux articles 25 et 25-1 pourra, en vertu de l'article 14-2, II, alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965, affecter les parties des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

2/ Gestion comptable et financière du syndicat

Le syndic assurera la gestion comptable et financière du syndicat. Il tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble dans les conditions prescrites par la réglementation en vigueur.

Le syndic est chargé d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Comme le prévoit l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, avant la réunion de l'assemblée appelée à connaître des comptes, et pendant le délai s'écoulant entre la convocation de cette assemblée et la date de sa tenue, les copropriétaires auront la faculté de consulter les pièces justificatives des charges communes, notamment, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, 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.

Cette consultation s'effectuera selon les modalités définies par l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

– Compte bancaire du syndicat

1° Sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat

Le syndic est chargé d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

La méconnaissance par le syndic de ces obligations 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 a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

2° Cotisations au fonds de travaux

Le syndic est également chargé d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au 1° du présent article, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au 1° du présent article sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations 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 a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat.

Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé.

– Conventions dans lesquelles le syndic est intéressé

Conformément à l'article 39 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, ses parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus 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 mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées. Comme l'exige l'article 18-1 A, II, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, cette convention doit préciser la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de l'assemblée. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat.

Enfin, en application de l'article 39, alinéa 3 du décret du 17 mars 1967, le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Le syndic doit préciser la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

personnels

Conformément à l'article 31 du décret du 17 mars 1967, le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux, les textes en vigueur et la convention collective applicable à ce personnel.

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

– Police de l'immeuble

Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires.

- Liste des copropriétaires

Conformément à l'article 32 du décret du 17 mars 1967, le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que la liste de tous les titulaires des droits visés aux articles 71 et 72 du présent règlement. Il mentionnera 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. Il fera aussi mention de leur adresse électronique, lorsque le copropriétaire aura donné son accord.

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection, 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 n° 65-557 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.

Il remettra le 1er janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

Le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qui ont été apportées à cette liste.

La liste des copropriétaires ne pourra être communiquée qu'aux membres du conseil syndical, et il ne pourra être utilisée que pour les stricts besoins de l'administration de l'immeuble.

– Archives du syndicat

Contenu des archives. Délivrance de pièces

Conformément à l'article 33 du décret du 17 mars 1967, le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra, 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, les diagnostics techniques.

Il délivrera, en les certifiant conformes, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

Il remettra au copropriétaire qui en fera la demande, aux frais de ce dernier, copie des pièces justificatives des charges de copropriété mentionnées à l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés au premier alinéa du présent article.

La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

Externalisation des archives

Selon l'article 18, I, alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965, il appartiendra au syndic de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne pourra donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic.

Accès en ligne sécurisé

Lorsque le syndic sera un « professionnel », il lui appartiendra, conformément à l'article 18, I, alinéa 10 de la loi du 10 juillet 1965, de proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Cet accès sera différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.

Comme l'indique l'article 33-1-1 du décret du 17 mars 1967, cet espace en ligne sécurisé sera accessible aux membres du conseil syndical et aux copropriétaires au moyen d'un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de l'identification des copropriétaires. Les documents mis à disposition par le syndic dans cet espace seront téléchargeables et imprimables.

L'ensemble des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés mis à disposition dans cet espace, dont la liste minimale est définie par le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 seront, le cas échéant, actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes.

– Carnet d'entretien

En vertu de l'article 18, I, alinéa 7 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est chargé d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble, dont le contenu est défini par le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001, qui doit permettre aux copropriétaires et aux acquéreurs éventuels d'être exactement et complètement informés de l'état d'entretien de l'immeuble.

Le conseil syndical pourra consulter le carnet d'entretien à tout moment dans les locaux du syndic. Les copropriétaires pourront en prendre connaissance et, comme l'indique l'article 33, alinéa 4 du décret du 17 mars 1967, en obtenir copie à leurs frais, selon le barème fixé par le contrat de syndic, ainsi qu'éventuellement, et dans les mêmes conditions, copie des diagnostics prescrits par la réglementation.

De manière plus générale, le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires.

Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat. Il tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble dans les conditions prescrites par la réglementation en vigueur.

Le syndic est chargé d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les articles 15, alinéa premier et 18, I de la loi du 10 juillet 1965, le syndic a qualité pour agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre seul toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes et utiliser toutes les voies d'exécution. Toutefois, la saisie en vue de la vente d'un lot doit être autorisée par l'assemblée générale. S'il est demandé à l'assemblée générale d'autoriser le syndic à engager une procédure de saisie immobilière en vue de la vente du lot d'un copropriétaire, débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

3/ Pouvoirs d'exécution et de représentation

– Actions à l'encontre des copropriétaires

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les articles 15, alinéa premier et 18, I de la loi du 10 juillet 1965, le syndic a qualité pour agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre seul toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes et utiliser toutes les voies d'exécution. Toutefois, la saisie en vue de la vente d'un lot doit être autorisée par l'assemblée générale. S'il est demandé à l'assemblée générale d'autoriser le syndic à engager une procédure de saisie immobilière en vue de la vente du lot d'un

copropriétaire, débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

– Représentation en justice

Conformément à l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il est dispensé d'autorisation par l'article 55 du décret du 17 mars 1967 ou par la jurisprudence interprétative de ce texte.

En vertu de l'article 59, alinéa premier du décret du 17 mars 1967, à l'occasion de tout litige dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lequel ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance. Il devra par ailleurs rendre compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites, en application de l'article 55, alinéa 3 de ce même décret.

– Représentation dans les actes

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, en particulier dans les cas visés à l'article 16 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Comme le précise l'article 18, I, alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965, il a qualité pour comparaître aux fins de publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

En application de l'article 18, IV de la loi du 10 juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 25, a de la loi du 10 juillet 1965, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

4/ Fin des fonctions du syndic

1° Expiration du contrat de syndic

Les fonctions du syndic prennent fin de plein droit à la date d'expiration de son contrat. À partir de cette date il n'a plus aucune qualité pour agir au nom du syndicat. La copropriété se trouve donc de ce fait dépourvue de syndic.

2 ° Non-renouvellement du contrat de syndic

Pour éviter que la copropriété se trouve dépourvue de syndic, l'article 18, VII de la loi du 10 juillet 1965 impose le respect de la procédure suivante, qui permet de mettre fin au contrat sans indemnité :

- si les copropriétaires souhaitent changer de syndic, la question de la désignation d'un nouveau syndic, ainsi celle de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat doivent être portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les 3 mois précédant le terme du contrat ;
- si le syndic ne souhaite pas renouveler son contrat, il doit informer le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard 3 mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe la date de la fin du contrat en cours et celle de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée.

3° Résiliation du contrat de syndic

Les conditions de résiliation du contrat de syndic, qui implique une inexécution suffisamment grave du contrat par l'une ou l'autre des parties, sont fixées comme suit par l'article 18, VIII de la loi du 10 juillet 1965.

a) Résiliation à l'initiative du syndic

Si le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il doit notifier son intention de résilier son contrat au président du conseil syndical ou, à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat de copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à 2 mois à compter de cette notification, le syndic convoque l'assemblée générale. Est inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

b) Résiliation à l'initiative du conseil syndical

Si le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il doit notifier au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions de ses obligations qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

CHAPITRE IX : LE CONSEIL SYNDICAL

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de 3 membres au moins.

Toutefois, comme l'indique l'article 21, alinéa 13 de la loi du 10 juillet 1965, sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 pour une durée ne pouvant excéder trois ans. La décision de nomination des membres du conseil syndical précisera la date calendaire de prise d'effet du mandat ainsi que sa date calendaire d'expiration.

Les candidatures aux fonctions de conseiller syndical présentées au cours de l'assemblée générale seront acceptées jusqu'au moment du vote, même dans le cas où le projet de résolution comporte le nom des candidats. Il pourra être procédé à un vote groupé, sauf en cas d'opposition expresse d'un copropriétaire ou si le nombre de candidats dépasse le nombre de sièges à pourvoir. En cas de pluralité de copropriétaires ou de démembrement de copropriété, il ne peut y avoir qu'un seul candidat par lot.

Les conseillers syndicaux seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Election du Président

Le président est élu par les membres du conseil syndical à la majorité des membres de ce conseil et, faute de majorité absolue, à la majorité relative. En cas d'égalité des voix, la voix du conseiller le plus âgé sera prépondérante.

Après son élection, le président devra en aviser le syndic. Il devra également s'assurer que son nom figure sur le registre des mandats que doit tenir le syndic professionnel, afin d'être prévenu par l'organisme garant en cas de cessation de la garantie financière

couvrant les activités de syndic. Il lui appartiendra de transmettre à chacun des membres du conseil syndical la teneur des communications écrites qui lui sont faites en sa qualité de président du conseil syndical.

Le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical, sauf révocation prononcée à la même majorité.

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité des voix et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les décisions du conseil sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres ayant assisté à la réunion, et portées sur un registre ouvert à cet effet. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Conformément à l'article 27, alinéa 1er du décret du 17 mars 1967, les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Il est rappelé que, comme l'impose l'article 21-4 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires doit souscrire pour chacun des membres du conseil syndical une assurance de responsabilité civile.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission de conseil syndical constituent, en vertu de l'article 27, alinéa 3 du décret du 17 mars 1967, des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic sur justification.

Le budget prévisionnel peut prévoir, à la demande du conseil syndical, un crédit spécifique affecté aux frais de fonctionnement de ce conseil.

Comme le rappelle l'article 21, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical, qui est un organe consultatif, donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Lorsque l'avis du conseil syndical est obligatoire, il devra être exprimé par écrit.

Tous les avis devront être consignés dans un registre ouvert à cet effet.

CHAPITRE X AMELIORATIONS ADDITIONS SURELEVATIONS

1/ Améliorations

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telles que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée générale doit également à la même majorité fixer :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 susvisé, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée ;
- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

En vertu de l'article 42, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965, sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de cette même loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de 2 mois imparti par l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 aux copropriétaires opposants ou défaillants pour contester les décisions prises par l'assemblée générale.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée dans le cadre de l'objet du syndicat et les pouvoirs qu'elle tient de la loi.

Cependant, le copropriétaire concerné pourra faire valoir les diverses dispositions protectrices qui lui sont accordées par la loi (possibilité de contestation ; indemnisation éventuelle, etc.), et dont le contenu se trouve rappelé à l'article 25 du présent règlement.

Conformément à l'article 32 de la loi du 10 juillet 1965, la décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 146 du présent règlement oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Toutefois, comme l'indique l'article 34 de la loi du 10 juillet 1965, cette décision ne sera pas opposable au copropriétaire opposant qui aura, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, saisi le tribunal judiciaire, en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée par l'assemblée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

En vertu de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965, la part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision d'effectuer les travaux prise par l'assemblée générale pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal en matière civile. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable dans le cas de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Conformément à l'article 33, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires qui entendent bénéficier de la possibilité de règlement différé prévue à l'article précédent devront, à peine de forclusion, notifier leur décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale.

2/ Surélévation par le syndicat

Il résulte de l'article 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, que la surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif peut être réalisée par les soins du syndicat, si la décision en est prise à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat peut aussi décider, à cette même majorité, d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Conformément à l'article 36 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. Cette indemnité, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

3/ Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 157 du présent règlement.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie, dans le délai de deux mois, pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le paiement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction sera éventuellement poursuivi par toutes les voies de droit à la disposition du syndic selon les modalités prévues par l'article 61 du présent règlement et bénéficiera des garanties énoncées à ce même article.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées au règlement de copropriété.

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

- a) en cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au *pro rata* de leur quote-part de propriété des parties communes ;
- b) en cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers chaque année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

CHAPITRE XII– ASSURANCES

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

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

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

Pour éviter tout risque de sur-assurance ou de sous-assurances, le syndic, s'il l'estime justifié, prendra conseil auprès d'un expert ou d'un courtier en assurances, et recueillera éventuellement l'avis du conseil syndical quant aux garanties à souscrire.

Il soumettra ensuite au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le ou les contrats d'assurance proposés. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du Code des assurances.

Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

- 1° l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;
- 2° le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants ;
- 3° la responsabilité encourue sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que la responsabilité pesant sur lui en vertu des textes de droit commun (*C. civ., art. 1240 à 1244*) ou de textes spécifiques.

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

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble.

En outre, et conformément à l'article 21-4 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires doit souscrire pour chacun des membres du conseil syndical une assurance de responsabilité civile.

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

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

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

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 9-1*).

En ce qui concerne son propre lot, cette assurance concernera notamment le mobilier qui y est contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Afin d'éviter des doublons éventuels avec l'assurance souscrite par le syndicat et de tenter d'obtenir un tarif plus favorable, le syndic pourra, après intervention de l'expert en assurances ou du courtier précédemment sollicité par le syndicat proposer aux copropriétaires qui le souhaitent un ou des contrats-types pour l'assurance des risques à garantir par eux en vertu de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra demander aux copropriétaires de justifier de la souscription d'une assurance, s'assurer qu'ils sont à jour du paiement des primes, et obtenir la production de la police.

Chaque copropriétaire devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins. Il devra être en mesure de justifier auprès du syndic du bon accomplissement de cette obligation.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires, désigné par l'assemblée générale à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, des parties d'immeuble ou des équipements sinistrés.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu au Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.