

CHAPITRE II

Charges de l'immeuble

Section I - Principes

Les charges de l'immeuble sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges spéciales selon les règles expresses fixées aux sections II et III ci-après.

D'une façon générale, le Syndic effectuera forfaitairement la ventilation des dépenses selon les catégories de charges déterminées, éventuellement après consultation de tout technicien. Il en sera de même à l'intérieur des charges spéciales pour la détermination des comptes particuliers et la ventilation des frais incombant aux diverses catégories de propriétaires : les charges afférentes à tout ou partie des éléments d'équipement desservant exclusivement certains locaux ou dont certains locaux seuls auront l'usage ou l'utilité seront supportées par les seuls propriétaires de ces locaux, à défaut d'autres stipulations, au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

C'est ainsi, par exemple, qu'en l'absence de compteurs divisionnaires, il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité entre les circuits divers d'électricité et ce forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établie par un technicien en fonction de la puissance des installations, de la fréquence et de la durée théorique du fonctionnement.

Cependant, les copropriétaires intéressés décideront éventuellement si cela est possible, et après consultation de tout technicien compétent, l'installation de tous compteurs collectifs ou individuels en location et à leurs frais exclusifs. Toute décision de cette nature ne pourrait être prise qu'en Assemblée Générale statuant dans les conditions particulières de majorité prévues à l'article 4°, B du chapitre I, section III de la 3e partie ci-après.

Section II - Charges générales

1° - Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative et sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une répartition spéciale :

- a) Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de la propriété avec ses abords et clôtures ;
- b) Les frais d'entretien, de réparation, de remplacement :
 - des réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, y compris le transformateur et son local, sauf si ces derniers éléments sont pris en charge par l'Electricité de France, ou s'ils sont parties communes spéciales à un lot ou une cage d'escaliers ;

- des réseaux d'égouts et d'assainissement ;
le tout jusqu'à et non compris les raccordements et branchements particuliers à chacun des bâtiments ou à chacune des cages d'escalier.

c) Les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte de l'ensemble immobilier, passages, allées et dégagements, le tout avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage ;

d) Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des jardins, espaces verts, espaces libres communs, des éléments d'équipement installés dans lesdits jardins et espaces libres ;

e) Les frais d'entretien, de réparation et d'utilisation du logement du gardien et des autres locaux à l'usage des services communs généraux ou affectés à l'usage collectif de tous les copropriétaires.

f) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, d'arrosage, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, s'il y a lieu, les fournitures de poubelles, à l'exclusion des fournitures spéciales à chaque bâtiment;

g) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le Syndic en application et dans les conditions du chapitre II de la quatrième partie ci-après ;

h) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :
- rémunération du Syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires (et du conseil syndical), honoraires de l'Architecte, des techniciens et conseils du syndicat des copropriétaires ;
- salaires des régisseurs, concierges, gardiens et tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun, ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents ;

i) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les "parties communes" et même celles afférentes aux "parties privatives", tant, en ce qui concerne ces dernières, que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires

j) Plus généralement, les frais de toute nature supportés par les locaux à usage commun (chaufferie, locaux collectifs...) ainsi que ceux supportés par la piscine, ses locaux annexes, les aires de jeux ;

k) La quote-part des frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des services et équipements qui pourraient être créés ultérieurement à l'usage exclusif ou partagé de la copropriété.

2° - Répartition

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble conformément à la récapitulation de l'état de répartition des charges ci-annexé.

Section III - Charges spéciales à chaque cage d'escalier

1° - Définition

Les charges spéciales à chacun des groupes de lots desservis par une cage d'escalier de l'ensemble immobilier comprennent toutes les charges résultant des parties communes spéciales définies à la première partie, chapitre II, section II, B) ci-dessus. Toutefois, sont exceptées de cette définition les charges afférentes - aux consommations de chauffage et d'eau chaude qui feront l'objet d'une répartition spéciale précisée à la section VI ci-dessous - aux ascenseurs qui feront l'objet

d'une répartition spéciale précisée à la section VIII.

I. - Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et de reconstruction relatifs :

. aux fondations, aux éléments porteurs verticaux et horizontaux du bloc d'immeuble ou immeuble concerné, aux murs, toitures et tous éléments participant à la structure de l'immeuble.

. aux balcons (et loggias) ou terrasses, même s'ils font l'objet d'un droit d'usage exclusif et sous réserve de ce qui est dit ci-après à la section IX, 2° ;

. aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers à chaque cage d'escalier (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci et sauf les installations et canalisations du chauffage collectif et de l'eau chaude) jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux de l'immeuble.

II. - Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajoutent mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures, et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif, ainsi que, en cas de ravalement intérieur, les frais de nettoyage ou de peinture des portes palières ;

III. - Les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif, lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective.

IV. - Les frais d'entretien, de réparation, de réfection, et s'il y a lieu, le fonctionnement :

. des appareils, installations, branchements, équipements particuliers à chaque cage d'escalier, notamment les dépenses d'éclairage des escaliers si ces derniers peuvent être individualisés.

. des vide-ordures ;

. des antennes collectives de radio et de télévision et de leurs câbles de distribution, s'il en était créés qui soient particuliers à la cage d'escalier considérée ;

. des halls d'entrées, des escaliers, des dégagements et circulations particuliers à chaque cage d'escalier, notamment les frais de réparations nécessitées par l'usure des marches et contre-marches, et s'il y a lieu des revêtements ou tapis dans les escaliers ;

. des locaux affectés au service particulier de chaque cage d'escalier.

V. - Les frais qui seraient relatifs aux services particuliers de chaque cage d'escalier (et notamment à tous préposés qui seraient spécialement affectés à l'entretien du bâtiment et de ses éléments d'équipements, ainsi que les charges fiscales et sociales, les prestations, primes et frais d'assurances y afférents) ;

- La location, la pose et l'entretien de compteurs d'électricité, d'eau, etc... particuliers à chaque cage d'escalier ;

S'il y a lieu, les primes d'assurances particulières à chaque cage d'escalier ;

- Les frais de fonctionnement, s'il y a lieu, du syndicat secondaire propre à chaque bâtiment ou chaque cage d'escalier.

VI. - Il est ici précisé que les dépenses qui concerneraient ensemble les trois cages d'escaliers du bâtiment J 3 seront réparties selon l'état de répartition des charges à la colonne de charges communes et sur le total des quotes parts affectées à ces trois seules cages. Il pourrait en être ainsi du ravalement de l'immeuble J3, des frais relatifs aux fondations, aux terrasses, aux compteurs généraux du bâtiment, aux antennes de télévision, propres à ce bâtiment, et plus généralement de toutes dépenses afférentes à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment J3.

2° - Répartition

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls propriétaires des appartements et locaux composant chacune des cages d'escaliers au prorata de leur quote-part dans les charges spéciales le tout conformément aux indications de l'état de répartition des charges ci-annexé.

Toutefois, les charges afférentes aux vide-ordures seront réparties entre les seuls propriétaires des appartements et locaux desservis par chacun d'eux au prorata de leur quote-part de charges spéciales définies au précédent alinéa.

Par ailleurs, les propriétaires de locaux situés au-dessus du point d'engorgement des canalisations, des conduites des cabinets d'aisance ou des descentes des eaux ménagères ainsi que des vide-ordures, seront, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée, présumés responsables et tenus ensemble des frais de dégorge-ment, au prorata de leur quote-part de charges spéciales ci-dessus définies.

Section IV - Charges spéciales au sous-sol à usage de parkings

(Bâtiment J4)

1° - Définition

Les charges spéciales au bâtiment J4 à usage de parkings comprennent :

- a) Les frais de peintures intérieures ;
- b) Les frais d'entretien, de réfection et de reconstruction :
 - des aires de circulation, rampes d'accès et de sorties depuis les voies extérieures ;
 - des surfaces de stationnement encore que celles-ci soient l'objet d'un droit d'usage exclusif ;
 - s'il y a lieu, du ou des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires des emplacements de garages.
- c) Les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement :
 - des réseaux de distribution d'eau, d'électricité, des réseaux d'assainissement avec leurs accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantation, etc...) particuliers au bâtiment J4.
 - S'il y a lieu :
 - des systèmes de fermetures des parkings, leurs appareillages et accessoires ;
 - du matériel et équipement contre l'incendie ; des systèmes de détection d'incendie ;
 - des locaux et installations de ventilations mécaniques.
- d) Les rémunérations de la ou des personnes chargées de l'entretien et de la surveillance des parkings.
- e) S'il y a lieu, les primes d'assurances concernant exclusivement les parkings, leurs dépendances et accessoires ;
- f) Les dépenses entraînées par l'éclairage des parkings, leurs accès et dégagements, ainsi que le coût, s'il y a lieu, la location des compteurs électriques y afférents ;
- g) Eventuellement, les frais de consommations d'eau constatées par un compteur spécial ou fixées forfaitairement ainsi qu'il est dit ci-dessus sous la section I ;
 - et généralement, toutes les dépenses intéressant uniquement les parkings et leur utilisation, dans la mesure où ces dépenses peuvent être définies et isolées des dépenses de même nature incombant à d'autres parties de la copropriété.

2° - Répartition

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots à usage d'emplacements de parkings au prorata des quotes-parts dans les charges qui leur sont spéciales conformément aux indications de l'état de répartition des charges ci-annexé.

Section V - Charges spéciales aux parkings extérieurs

1° - Définition

Les charges spéciales aux parkings extérieurs aménagés dans les limites de la propriété comprennent :

- a) Les frais d'entretien, de réparation, de réfection de toute nature des éléments constitutifs des surfaces de stationnement, fussent-elles privatives, des aires de dégagement et de circulation ;
- b) Les frais de toute nature relatifs à la conservation en bon état de propreté et d'usage, ou à l'amélioration des parkings et voies de circulation et de leurs aménagements tels que plantations, ombrages, éclairage, numérotation ou tracé ;
- c) Tous les frais consécutifs à la mise en place et au fonctionnement d'un système de fermeture desdits parkings, au moyen de chaînes, ou autrement, et d'une façon générale à la mise en oeuvre de toutes autres mesures décidées par le Syndic en vertu des dispositions du présent règlement, pour des raisons de tranquillité, de sécurité et de salubrité ;
- d) Généralement, toutes les dépenses en matériel, fournitures et personnel, intéressant uniquement les parkings et leur utilisation, y compris l'entretien et la réfection de leurs aménagements, dépendances et accessoires.

2° - Répartition

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots à usage de parkings extérieurs au prorata de leur quote-part dans les charges qui leur sont spéciales conformément aux indications de l'état de répartition des charges ci-annexé. Il est ici précisé que toutes les dépenses qui profiteraient à l'ensemble des lots composant les bâtiments J4 et J5 seront réparties entre ces lots par parts égales

Section VI - Eau chaude et chauffage

1° - Définition

Les charges de chauffage et d'eau chaude comprennent :

A - des dépenses d'entretien ou maintenance, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage collectif et d'eau chaude de l'ensemble immobilier. Les frais de ramonage, les salaires, s'il y a lieu, du chauffeur et les charges sociales et fiscales y afférentes. Les dépenses d'entretien et de réparation des locaux de la chaufferie avec leurs accès et leurs annexes. Les redevances contractuelles concernant l'exploitation de la chaufferie et la surveillance technique de l'installation.

B - des dépenses de consommation de combustible, d'eau, d'électricité.

2° - Répartition

A - Les dépenses d'entretien ou maintenance ci-dessus définies au paragraphe A seront réparties entre les différents copropriétaires des lots desservis dans les proportions indiquées dans l'état de répartition des charges ci-annexé, à la colonne chauffage.

En cas de modification des surfaces chauffées, le tableau de répartition devra être modifié, par les soins du Syndic, pour tenir compte des changements survenus, le tout dans les conditions prévues à la section V du chapitre III ci-après.

Les charges de chauffage collectif et d'eau chaude seront acquittées par les copropriétaires des locaux desservis par l'installation commune, même s'ils se chauffent par leurs propres moyens ou s'ils déclarent ne pas vouloir être chauffés. Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de fonctionnement, de réparations ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant une ou plusieurs campagnes de chauffe consécutives, quel qu'en soit le nombre.

B - Dépenses de consommation

a) ventilation : il sera procédé en premier lieu à une ventilation entre les frais de consommation attribués à la fourniture d'eau chaude et les frais de consommation attribués au chauffage. Cette ventilation sera effectuée à la diligence du Syndic, éventuellement forfaitairement après consultation de tous techniciens compétents, ou à l'aide de compteurs divisionnaires là où ce sera possible.

Si cette ventilation s'avère d'une mise en pratique difficile, l'eau chaude sera forfaitairement réputée coûter le prix indiqué pour la période correspondante par la publication "La Chambre des Propriétaires, Revue de l'Habitat Français" pour un mètre cube multiplié par le nombre total des mètres cubes consommés. Au cas où cette publication ne continuerait pas à paraître, l'Assemblée générale désignerait une autre publication de référence. Le prix total de l'eau chaude ainsi calculé sera déduit des dépenses afférentes à la fois à l'eau chaude et au chauffage col-

b) Répartition des charges d'eau chaude : les frais de consommation de combustible, d'eau, d'électricité concernant la fourniture d'eau chaude seront répartis au prorata des consommations d'eau chaude enregistrées aux compteurs individuels installés dans les locaux desservis. Le coût de l'achat ou de la location, de la pose, de l'entretien et des relevés des compteurs sera à la charge de la copropriété. Les propriétaires des locaux concernés devront en tous temps permettre l'accès desdits compteurs aux préposés à l'entretien et aux relevés habilités par le Syndic. Cependant, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant dans les conditions particulières de majorité prévues au chapitre I, section III, 4°, B de la troisième partie ci-après, pourra décider de tout autre mode de répartition des charges de consommation d'eau chaude, sous réserve de la réglementation en vigueur, notamment d'une répartition au prorata de la surface de chaque local dans les proportions indiquées à l'état de répartition des charges ci-annexé (colonne chauffage).

c) Répartition des charges de chauffage : en l'absence de compteurs individuels de chauffage, les frais de consommation de combustible, d'eau, d'électricité concernant la fourniture de chauffage seront répartis entre les copropriétaires des locaux desservis dans les proportions indiquées à l'état de répartition des charges à la colonne chauffage. Toutefois, l'Assemblée générale des copropriétaires, statuant dans les conditions particulières de majorité prévues au chapitre I, Section III, 4°, B de la troisième partie ci-après, pourra décider l'installation de compteurs individuels dans chacun des locaux concernés. En ce cas, les frais de consommation concernant le chauffage seront répartis au prorata des consommations enregistrées aux compteurs individuels. Le coût de la pose, de la location, de l'entretien des compteurs sera à la charge des propriétaires des locaux concernés. Ceux-ci devront en tous temps permettre l'accès desdits compteurs ainsi qu'il est dit plus haut.

Section VII - Charges d'eau froide

1° - Définition

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par la collectivité des copropriétaires (déduction faite de la consommation correspondant au service d'eau chaude et au chauffage collectif).

2° - Répartition

a) Les charges d'eau froide seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de charges générales affectées à leurs lots. En conséquence, elles seront comprises dans la répartition des charges générales.

b) Toutefois, l'Assemblée générale des copropriétaires, statuant dans les conditions particulières de majorité prévues au chapitre I, Section III, 4°, B de la troisième partie ci-après, pourra décider l'installation de compteurs individuels dans chacun des appartements et locaux de l'immeuble.

Les frais définis ci-dessus au 1° - seront alors répartis entre tous les copropriétaires au prorata des consommations d'eau froide indiquées par les compteurs individuels installés dans leurs appartements et locaux.

Le coût de la pose, de la location et de l'entretien des compteurs sera à la charge des copropriétaires concernés. Ceux-ci devront en tous temps permettre l'accès desdits compteurs aux préposés à l'entretien et aux relevés habilités par le Syndic.

Section VIII - Charges des ascenseurs et escaliers

1° - Définition

Les charges afférentes aux ascenseurs et escaliers des différentes cages comprennent :

a) L'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs mécanismes, agrès et de tous leurs accessoires ;

Les frais de fonctionnement de ces appareils : consommation d'électricité, révision périodique, location de compteurs, s'il y a lieu, etc... ;

Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par leur fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

b) Les réparations nécessitées par l'usure des marches et des contre-marches et, s'il y a lieu, des revêtements (ou tapis) posés dans les escaliers ainsi que les dépenses d'éclairage des escaliers, si ces dernières peuvent être individualisées.

2° - Répartition

Il sera établi un compte particulier des charges ci-dessus définies pour chacune des cages d'escaliers et des ascenseurs qui s'y trouvent. Chacun de ces comptes fera l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés, dans les proportions indiquées dans l'état de répartition des charges ci-annexé.

3° - Ravalement des escaliers

Les dépenses de réparation ou de reconstruction des halls d'entrées particuliers à chaque bloc, des cages d'escaliers et des cages d'ascenseurs constituent des charges spéciales à chaque bloc et, à ce titre, seront réparties conformément aux stipulations de la section III du présent chapitre.

Toutefois, les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de chacune des cages d'escaliers, y compris les frais de nettoyage ou de peinture des portes palières, fussent-elles privatives, seront supportées par les seuls propriétaires des locaux sis en étages, au prorata des tantièmes de charges spéciales à chaque groupe de lots attachés auxdits locaux.

Section IX - Dépenses diverses

1° - Ravalement et réfection générale

L'Assemblée Générale de l'ensemble des copropriétaires pourra décider de procéder au ravalement général des façades de l'immeuble.

Les charges y afférentes seront réparties entre les copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges ci-dessus stipulées.

2° - Entretien des balcons et terrasses

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif de balcons ou terrasses auront personnellement la charge du nettoyage, l'entretien courant des revêtement de sol de ces parties de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous la surveillance du Syndic et, éventuellement, le contrôle de l'Architecte de la copropriété.

Sous cette réserve, les autres dépenses de réparation et de réfection y afférentes dont notamment les dépenses d'étanchéité sont à la charge des copropriétaires du groupe de lots intéressé ainsi qu'il est dit ci-dessus à la section III.

3° - Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments considérés, de convention expresse elles seront prises en charge par les copropriétaires des gros ouvrages.

4° - Reconstruction partielle

Sous réserve de l'application des dispositions de la quatrième partie ci-après du présent règlement, les travaux de toute nature, et notamment de reconstruction qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux ne seraient supportés que par le ou les propriétaires intéressés.

En contrepartie, ceux-là seuls bénéficieraient, éventuellement, des indemnités d'assurance correspondant aux locaux détruits.

5° - Reprise des vestiges

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront supporté les frais des travaux.

6° - Aggravation des dépenses

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient occasionnés.

Il en serait ainsi, par exemple, en cas d'utilisation d'appareils professionnels, en cas de branchements non prévus lors de la construction, en cas de défaut manifeste d'entretien des installations dans les parties privatives, toutes anomalies qui entraîneraient une consommation anormale d'eau, de chauffage, d'électricité, ou provoqueraient une usure anormale ou une détérioration des installations communes. Le Syndic dans le cadre de sa mission de surveillance de l'immeuble et de gestion des intérêts communs, est habilité à prendre toutes mesures utiles ainsi qu'il est dit au paragraphe 8° du chapitre I, section II (page 33).

7° - Dépenses afférentes aux parties privatives

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité seront supportés par le propriétaire dudit lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux charges de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.

Par ailleurs, l'entretien et la réfection générale des surfaces de stationnement seront assurés en commun aux frais des copropriétaires d'emplacements, conformément aux stipulations des sections correspondantes ci-dessus.

Section X - Règlement - Provisions - Fonds de Prévoyance - Garantie

I - Appels de fonds

- 1° - Les copropriétaires verseront au Syndic :

- a) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'assemblée générale ;
- b) Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.
- c) En cours d'exercice, le Syndic fera de nouveaux appels de fonds dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 mars 1967.
Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article II dudit décret.

2° - Le Syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965 ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants (par exemple, la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement).

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée. Toutefois, en cas d'urgence, le Syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

II - Exigibilité

- 1° - Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le Syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 mars 1967. Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs si l'assemblée des copropriétaires le décidait.

2° - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

- 3° - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou ayants-droit.

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

- 4° - Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis ou indivis, ou de toute autre façon. La présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales, y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

- 5° - Toutefois, il est ici stipulé que chaque copropriétaire qui userait de la faculté d'abandon de ses droits divis et indivis au profit du syndicat des copropriétaires ainsi qu'il est prévu ci-après au chapitre IV de la quatrième partie du présent règlement serait affranchi des charges pour l'avenir.