

TROISIEME PARTIE

Administration du groupe d'immeubles

CHAPITRE I

Syndicat des copropriétaires

Section I - Généralités

- 1 - La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat qui a la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce Syndicat.

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

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

- 2 - Il sera dénommé : Syndicat des Copropriétaires

Il aura son siège à l'immeuble. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune de la situation de l'immeuble ou dans une autre Commune limitrophe sur simple décision du Syndic.

- 3 - Le Syndicat prendra naissance à l'achèvement de l'immeuble dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents.
Il prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne physique ou morale.

- 4 - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le Syndic dans les conditions ci-après exposées.

Section II - Syndicat transitoire

- 1 - Le Syndicat de copropriété soumis au présent règlement prend naissance lorsque tous les bâtiments décrits à l'état descriptif de division ci-annexé sont achevés.

Toutefois, si l'achèvement de l'un ou l'autre des bâtiments ou de plusieurs d'entre eux se produit avant l'achèvement de la totalité de l'immeuble, le ou les bâtiments ainsi achevés sont soumis, ipso facto, au régime de la copropriété dès lors que sa ou leur copropriété se trouvera divisée entre plusieurs copropriétaires, et ces copropriétaires se trouveront, ipso facto, groupés en un syndicat de copropriété transitoire.

Ce syndicat transitoire s'accroîtra, le moment venu, du ou des bâtiments achevés. Lors de l'achèvement de tous les bâtiments, il deviendra le syndicat définitif dont il a été fait état dans le présent règlement.

2 - Les dispositions et décisions valablement prises par le syndicat transitoire, dans les conditions qui seront ci-après énoncées sous le paragraphe 3, ne cesseront pas d'avoir effet et seront réputées avoir été prises par le syndicat définitif.

3 - Le syndicat transitoire ci-dessus sera régi par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, et également, par toutes les dispositions du présent règlement, lesquelles seront appliquées mutatis mutandis, et enfin, par les dispositions conventionnelles et temporaires suivantes :

a) L'assemblée générale du syndicat de la copropriété sera composée exclusivement des copropriétaires des bâtiments achevés. Ils disposeront du nombre de voix correspondant à leurs tantièmes des parties communes générales.

Corrélativement les futurs copropriétaires des bâtiments, alors non achevés, ne participeront pas en cette qualité, à ces assemblées générales et leurs tantièmes ne seront pas décomptés pour le calcul des majorités ordinaires ou qualifiées.

b) La compétence de ces assemblées générales sera limitée à l'administration et la gestion des bâtiments achevés et des parties communes spéciales y afférentes. Elles ne pourront prendre, à quelque majorité que ce soit, aucune décision autre que de pure administration et de simple entretien concernant les parties communes générales, si ce n'est avec l'accord de tous les autres ayants droit aux dites parties communes générales.

c) Le Syndic provisoire du syndicat transitoire sera celui qui a été ci-dessus désigné pour le syndicat définitif. Cette décision sera soumise à la ratification de la première assemblée générale du syndicat transitoire. Le Syndic désigné par le syndicat transitoire sera réputé être un Syndic provisoire dans ses rapports avec le syndicat définitif. En conséquence, lors de la première assemblée générale du syndicat définitif, la désignation du Syndic effectuée par la ou les assemblées générales du syndicat transitoire sera soumise à ratification.

d) Les dispositions du présent règlement en matière d'institution du Conseil syndical seront applicables au syndicat transitoire. Les fonctions des Membres du Conseil syndical désignés par l'assemblée générale du syndicat transitoire cesseront lors de la première assemblée générale du syndicat définitif.

Section III - Assemblées des copropriétaires

1°- Droit de vote

Le syndicat sera réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires, dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois, lorsque la question débattue concernera les dépenses relatives aux parties de l'immeuble et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation aux dites dépenses.

Les décisions particulières ci-dessus seront prises dans les conditions de convocation, de quorum et de majorité visées au présent règlement, soit au cours d'Assemblées Générales, soit éventuellement au cours d'Assemblées auxquelles les seuls copropriétaires intéressés auront été spécialement convoqués et à leurs frais. Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des Assemblées

et le nombre de voix prévus ci-après sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du 2ème alinéa de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1963.

2°- Convocation des Assemblées

I - Les Copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvera appartenir à des propriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le Syndic définitif : éventuellement, elle nommera un Syndic suppléant. Le Syndic suppléant, en cas d'empêchement du Syndic, pour quelque cause que ce soit, de carence ou de vacances à ses fonctions, devra convoquer l'Assemblée dans les plus brefs délais et pourra prendre, en tant que Syndic, toutes mesures s'imposant par leur urgence.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en Assemblée sur convocation du Syndic.

II - Le Syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an. Faute par lui d'avoir convoqué pour le trente juin au plus tard l'assemblée annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

III - En outre, le Syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical s'il existe, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le Syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

IV - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais, être remises aux propriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la Commune du lieu de situation de l'immeuble ou sur celui d'une des communes limitrophes.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 sont, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires, dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations et notifications seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V - En cas de mutation de propriété, tant que le Syndic n'en aura pas reçu avis de notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au Syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du Syndic et assister aux assemblées générales, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement. Faute par eux de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au Syndic.

De même, en cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, sauf indications contraires dûment notifiées au Syndic.

3 - Tenue des assemblées

- I - Au début de chaque réunion, l'assemblée élit son président, et éventuellement deux scrutateurs. En cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

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

Mais, en aucun cas, le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée, même s'ils sont copropriétaires.

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

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle est 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 ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

- II - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par une simple lettre.

Mais chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs, le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

- III - Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président, par le secrétaire et éventuellement par les scrutateurs, s'il en a été désigné, et rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionne les réserves éventuellement formulées.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le Syndic.

4°- Décisions

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 mars 1967

A) Décisions ordinaires

1 - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II- Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée ayant voix délibérative au sujet de la résolution présentée.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

B) Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

1 - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visés à l'article 25-a de la loi du 10 juillet 1965 et notamment de celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967 ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conforme à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement ;

c) La désignation ou la révocation du Syndic et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (telle par exemple, la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel, etc...)

II - Les décisions précédentes ne pourront valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires (présents ou non à l'assemblée).

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues au paragraphe A ci-dessus.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation peut-être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées.

C) Décisions extraordinaires

I - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus :

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question ci-après au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés au b et e du paragraphe B ci-dessus.

II- Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les trois quarts des voix.

5 - Dispositions diverses

I - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

- La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 juillet 1965.

- L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 juillet 1965.

II- Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle de l'immeuble seront prises dans des conditions spéciales déterminées ci-après au chapitre III de la quatrième partie du présent règlement.

III- Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.