QUATRIEME PARTIE

Dispositions diverses

CHAPITRE I

Améliorations - additions - surélévations

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privés, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation, sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privé ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuité, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE II

Risques civils - assurances

- I - La responsabilité du fait de l'immeuble, de ses installations et de ses dépendances constituant des parties communes, ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils et au cas de poursuites en dommages-et-intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

En tant que de besoin, le syndicat serait responsable des dommages causés par l'immeuble tant en ses parties bâties que non bâties, y compris par les arbres qui y sont plantés.

Toutefois, si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément convenu et spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

- 1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'immeuble);
- 2° - Le recours des voisins et le recours des locataires ;
- 3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, etc...) le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III- En application des stipulations ci-dessus, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes-parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties de l'immeuble en fonction de la spécialisation des charges. Tant que cette détermination ne pourra être effectuée, l'ensemble de la prime sera porté en charge générale et supporté à ce titre par tous les copropriétaires.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires intéressés.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'ensemble des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le Syndic.

IV - Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes mais auraient droit seuls à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

V - 1° - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

- . le mobilier y contenu ainsi que tous les embellissements et installations intérieures réalisés par lui ;
- . le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux, et d'une façon générale, sa responsabilité personnelle, en tant qu'occupant.

2° - Les assurances ci-dessus visées devront être faites par une compagnie notoirement solvable. Le Syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime, à tout moment.

VI - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom du syndicat seront encaissées par le syndic.

VII- Dans l'hypothèse où le Syndic ne serait pas un professionnel pouvant justifier d'une assurance garantissant sa responsabilité civile professionnelle et d'une garantie financière assurant le remboursement des fonds déposés chez lui, les indemnités allouées en cas de sinistre, en vertu des polices contractées au nom du syndicat, seront encaissées par le Syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée des copropriétaires, à charge par le Syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Toutefois, les indemnités qui ne dépasseraient pas un montant déterminé par l'assemblée des copropriétaires pourront être librement encaissées par le Syndic.

VIII- Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment :

- 1° L'indemnité d'assurance sera conservée par l'assureur tant que l'assemblée n'aura pas statué sur la reconstruction.
L'effet des dispositions de l'article 27 de la loi du 13 juillet 1930 sera suspendu.
- 2° Si la reconstruction est décidée, l'indemnité d'assurance sera versée entre les mains du Syndic, dans les conditions ci-dessus prévues, et la renonciation au bénéfice de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930 deviendra définitive.

Mais les créanciers hypothécaires pourront exiger que l'indemnité ne soit versée qu'au vu des situations des travaux.
- 3° Si la reconstruction n'est pas décidée, les créanciers hypothécaires pourront alors exercer opposition entre les mains de l'assureur dans les conditions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930.

CHAPITRE III

Destruction - reconstruction

I - En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement le syndicat des copropriétaires est tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de ces éléments d'équipement seront tenus de participer dans les mêmes proportions et selon les mêmes règles aux dépenses des travaux considérés, le tout sous réserve éventuellement des dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

II - 1° - En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, l'indemnité à encaisser devra être consacrée à la remise en état des parties sinistrées.

Si cette indemnité est insuffisante, les copropriétaires tenus à la contribution aux charges de réfection et de reconstruction des parties sinistrées en vertu des dispositions du présent règlement (deuxième partie - chapitre II) seront réunis en assemblée générale ou spéciale, afin de se prononcer sur les modalités de la reconstruction ou, éventuellement, de décider la non reconstruction, ainsi qu'il est dit ci-dessous.

2° - L'assemblée sera convoquée et tenue dans les conditions ci-dessus prévues au chapitre I, section II, 2 et 3 de la troisième partie du présent règlement et sous réserve des stipulations ci-après.

L'assemblée se prononcera à la majorité des voix de tous les copropriétaires à qui incombera la charge de la reconstruction même non présents ou représentés.

Chaque copropriétaire y dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses de reconstruction.

3° - Les copropriétaires intéressés, réunis en assemblée ainsi qu'il vient d'être dit, pourront décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire le

bâtiment sinistré.

Toutefois, dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire, si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

- III - 1° - Si la reconstruction est décidée, le choix de l'Architecte, les études préparatoires, plans, devis, modalités de financement, seront de la compétence des copropriétaires intéressés, réunis en assemblée statuant dans les conditions ci-dessus stipulées.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965 seront applicables.

- 2° - Les résolutions de l'assemblée ayant décidé la reconstruction seront notifiées par le Syndic dans les huit jours de l'assemblée aux copropriétaires non présents ni représentés et à ceux qui auront voté contre la reconstruction.

A partir de cette notification les copropriétaires à qui elle aura été faite auront la faculté, dans un délai de deux mois, de présenter un cessionnaire de leur choix qui prendrait l'engagement de se conformer aux présentes dispositions et de participer à la reconstruction à leur place.

Cette proposition sera soumise à l'agrément des copropriétaires intéressés (sinistrés), réunis en assemblée et statuant ainsi qu'il est dit au 2° du II ci-dessus, les voix du ou des cédants n'étant pas comprises.

Si la proposition est agréée le cédant sera dégagé de toutes obligations dans la reconstruction. Si elle n'est pas agréée, la cession n'en sera pas moins valable mais le cédant restera responsable vis-à-vis des autres copropriétaires, du paiement par le cessionnaire de sa part contributive dans les dépenses de reconstruction.

Faute d'avoir usé dans le délai qui leur a été imparti de la faculté de présenter un cessionnaire, les copropriétaires opposants ou non présents ni représentés à l'assemblée ayant décidé la reconstruction seront tenus de céder leurs droits à ceux des copropriétaires qui leur en feraient la demande.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés sur simple ordonnance par le Président du Tribunal de grande Instance à la requête de la partie la plus diligente. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert qu'ils pourront choisir librement et qui, à défaut d'accord entre eux, sera commis comme ils l'auront été eux-mêmes.

Le prix de cession sera payable par tiers dont un tiers au comptant et le surplus en deux annuités égales avec intérêts au taux légal en vigueur lors de la cession, exigibles en même temps que chaque fraction du principal.

Les cédants seront exonérés de toute obligation de reconstruction.

- IV - Si la reconstruction n'est pas décidée :

- a) En cas de sinistre total les vestiges et le terrain seront mis en vente suivant les modalités qui seront arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la vente seront répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs quote-parts dans la propriété des biens vendus sous déduction des dettes de la copropriété leur incombant et des frais de vente ;
- b) En cas de sinistre partiel, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté la charge dans la proportion où celle-ci leur aurait incombée, sous déduction des sommes qu'ils pourraient devoir à la copropriété.

Par ailleurs, le syndicat des copropriétaires sera tenu dans un délai de trois mois à partir de la détermination du prix dont il est question ci-après de racheter les droits dans la copropriété de ceux des copropriétaires dont les lots ne sont pas reconstruits. Seuls, les copropriétaires dont les lots ne sont pas sinistrés participeront à la charge de ce rachat.

Le prix d'achat sera déterminé, à défaut d'accord entre les parties, à dire d'experts, dans les conditions définies au 2° du III ci-dessus.

Il sera versé à chacun des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstruit.

V - Le Syndic en exercice sera chargé de mettre en oeuvre dans les meilleurs délais les stipulations ci-dessus.

Les dispositions qui précèdent sont prises en application de la loi du 10 juillet 1965. Il est expressément stipulé que ces conventions et décisions seront exécutées, tant à l'encontre des copropriétaires absents, mineurs ou incapables ou encore dissidents, qu'à l'égard des créanciers personnels et hypothécaires des copropriétaires.

CHAPITRE IV

Faculté d'abandon

I - Chaque copropriétaires aura toujours le droit d'abandonner au syndicat des copropriétaires le lot dont il est propriétaire.

Au cas où il serait propriétaire de plusieurs lots cette faculté pourra s'exercer sur un ou plusieurs lots.

Cet abandon devra, évidemment, porter sur la totalité des éléments composant le lot, c'est-à-dire notamment sur les parties privées, la quote-part des parties communes et autres droits pouvant y être attachés.

Cette faculté ne pourra s'exercer qu'à la condition que ledit lot soit libre de toute hypothèque, charges, antichrèse ou autres droits réels quelconques, qu'il ne soit grevé d'aucune servitude du chef du propriétaire usant de cette faculté et de ses prédécesseurs (à l'exception de celles créées dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée ou celles pré-existantes à ce règlement) et n'ait subi aucun démembrement de la propriété.

Cet abandon ne l'affranchira pas pour le passé des charges dues en raison de la propriété dudit lot, et l'abandon ne sera possible et ne prendra effet que du jour où il aura soldé la totalité des charges dont il est débiteur en raison de cette propriété.

En cas d'exercice de cette faculté, l'abandon prendra effet quinze jours après l'envoi par le copropriétaire au Syndic d'une lettre recommandée avec accusé de réception l'informant de sa décision et sous réserve qu'il ait satisfait à toutes les conditions découlant de cet abandon.

Dans ce cas, un acte authentique sera dressé par devant notaire, à la diligence du Syndic ou du copropriétaire, dans le plus bref délai, pour que cette mutation soit publiée au bureau des hypothèques.

Tous les frais, droits fiscaux et honoraires résultant de cet abandon et des actes dressés pour y parvenir seront à la charge du copropriétaire exerçant cette faculté.

CHAPITRE V

Litiges et dispositions diverses

I - Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application du statut de la copropriété fixé par la loi du 10 juillet 1965, entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section III, 5°, III).

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du code de procédure civile.

II - Inexécution des clauses et conditions du règlement

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le Syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le Syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

III - Domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au Syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.