

L'AN DEUX MILLE NEUF

Le

A

Maître Thierry GEROME, notaire, associé de la Société Civile Professionnelle "Jean Luc VIBRAC et Thierry GEROME, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à RAON L'ETAPE (Vosges), 10 Rue de Lorraine, et d'un bureau permanent à SENONES (Vosges), 5 Place Vautrin, soussigné.

A reçu le présent REGLEMENT DE COPROPRIETE à la requête des personnes ci après désignées :

1°) Monsieur Thierry Jean Bernard ----, agent forestier, demeurant à LA MOTTE EN CHAMPSAUR (Hautes Alpes), Gîte de Chasse de Molines Divorcé non remarié, de Madame Agnès Irma Alberte FREYERMUTH, déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

Né à TOULOUSE (Haute Garonne), le 13 octobre 1960.

2°) Madame Agnès Irma Alberte -----, professeur des écoles, demeurant à ##. Divorcée non remariée de Monsieur Thierry Jean Bernard ANEL, déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

Née à PONT A MOUSSON (Meurthe et Moselle), le 9 avril 1961.

A ce non présent, mais représentés par Madame Karine JEAN, clerc de notaire, demeurant à RAON L'ETAPE (Vosges), 10 Rue de Lorraine, en vertu d'un pouvoir sous signature privée en date du :

- ## en ce qui concerne Monsieur ANEL.
- ## en ce qui concerne Madame FREYERMUTH.

Lesquels pouvoirs demeureront joints et annexés aux présentes après mention.

Lesquels, préalablement au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant l'ensemble immobilier ci-après désigné, ont exposé ce qui suit.

EXPOSE

ient/ Monsieur ---- est propriétaire des parcelles ci après désignées, sises commune de SAINT DIE DES VOSGES cadastrées section CN, lieudit "Champ du Cheux", numéros :

- 135 pour une contenance de 1 are 30 centiares.
- 137 pour une contenance de 76 ares 25 centiares.

Pour les avoir acquises de la ville de SAINT DIE DES VOSGES, aux termes d'un acte reçu le 23 Mai 2002, par Me Yves GOSSE, alors notaire à SAINT DIE et Me Thierry GEROME, notaire soussigné.

Ladite acquisition ayant eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT DIE DESVOSGES, le 3 Juillet 2002, volume 2002 P, N° 2324.

Ient/ Madame Agnès ----- est propriétaire des parcelles ci après désignées, sises commune de SAINT DIE DES VOSGES cadastrées section CN, lieudit "Champ du Cheux", numéros :

- 131 pour une contenance de 72 ares 74 centiares.
- 133 pour une contenance de 2 ares 27 centiares.

Pour les avoir acquises de la ville de SAINT DIE DES VOSGES, aux termes d'un procès verbal d'adjudication sous conditions suspensive dressé le 24 Mai 2002 par Me BERTRAND-NICAISE, alors notaire à SAINT DIE.

La constatation de la réalisation de la condition suspensive a été dressée aux termes d'un acte reçu par ledit notaire le 27 Juin 2002.

Ladite acquisition ayant eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT DIE DESVOSGES, le 10 Septembre 2002, volume 2002 P, N° 3148.

IIent/ Un permis de construire N° PC 088413 09H0026 a été délivré le 2 Juin 2009 par la mairie de SAINT DIE DES VOSGES, autorisant la division du terrain ci-dessus désigné et permettant l'implantation d'un ensemble de 10 maisons groupées.

Une copie dudit permis demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

Ceci exposé, les comparants ont établi de la manière suivante le règlement de copropriété faisant l'objet des présentes.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

PREMIERE PARTIE. – DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

PREAMBULE

Est annexée à ce règlement de copropriété une charte des valeurs à laquelle adhèrent tous les copropriétaires de "l'écolieu Écolline" autour de valeurs écologiques et humaines communes.

Chaque copropriétaire déclare en avoir eu connaissance.

D'autre part, ce règlement (et toutes les obligations qu'il comporte) est rédigé dans un esprit de sauvegarde de l'intégrité de la copropriété en cas de problème majeur avec un ou plusieurs copropriétaires. Il est bien entendu que tout problème ou conflit intervenant entre copropriétaires doit tout d'abord être débattu et discuté entre les membres de l'écolieu. La gestion des conflits exprimés doit autant que possible se faire en essayant de trouver des solutions à l'amiable dans un esprit constructif d'échange (comme par exemple faire appel à un médiateur).

Chapitre I. – Objet du règlement

Art. 1er – Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions légales, dans le but :

1° d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier d'Écolline.

2° de déterminer les parties communes affectées à l'usage de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

3° de fixer en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier d'Écolline tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes.

4° d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier d'Écolline.

5° de préciser les conditions d'amélioration de l'ensemble immobilier d'Écolline, de sa reconstruction et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de litige.

Les dispositions de ce règlement de copropriété et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier d'Écolline, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès l'achat du terrain.

Chapitre II. – Désignation et division de l'ensemble immobilier

I. – DÉSIGNATION

Art. 2 – Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier qui sera édifié sur des terrains sis à SAINT DIE DES VOSGES lieudit."Champ du Cheux", d'une superficie totale de 1 hectare 45 ares 16 centiares.

Ces terrains sont cadastrés comme suit :

- Section CN, numéro 133, pour une contenance de 2 ares, 27 centiares.
- Section CN, numéro 135, pour une contenance de 1 are, 30 centiares.
- Section CN, numéro 141, pour une contenance de 12 ares, 69 centiares.
- Section CN, numéro 142, pour une contenance de 4 ares, 50 centiares.
- Section CN, numéro 143, pour une contenance de 2 ares, 20 centiares.
- Section CN, numéro 144, pour une contenance de 3 ares, 70 centiares.
- Section CN, numéro 145, pour une contenance de 3 ares, 58 centiares.
- Section CN, numéro 146, pour une contenance de 84 centiares.
- Section CN, numéro 147, pour une contenance de 3 centiares.
- Section CN, numéro 149, pour une contenance de 39 ares, 60 centiares.
- Section CN, numéro 150, pour une contenance de 2 ares, 66 centiares.
- Section CN, numéro 151, pour une contenance de 35 centiares.
- Section CN, numéro 152, pour une contenance de 15 centiares.
- Section CN, numéro 153, pour une contenance de 2 ares.
- Section CN, numéro 154, pour une contenance de 3 ares, 50 centiares.
- Section CN, numéro 155, pour une contenance de 4 ares.
- Section CN, numéro 156, pour une contenance de 4 ares.
- Section CN, numéro 157, pour une contenance de 5 ares.

- Section CN, numéro 158, pour une contenance de 42 centiares.
- Section CN, numéro 160, pour une contenance de 51 ares, 59 centiares.
- Section CN, numéro 161, pour une contenance de 78 centiares.

DIVISION CADASTRALE

1°) Les parcelles cadastrées section CN n° 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148 et 149, proviennent de la division de la parcelle cadastrée section CN n° 131, lieudit "Champ Du Cheux", pour une contenance de 72 ares 74 centiares en 9 nouvelles parcelles, cadastrées :

- Section CN, numéro 141, pour une contenance de 12 ares, 69 centiares.
- Section CN, numéro 142, pour une contenance de 4 ares, 50 centiares.
- Section CN, numéro 143, pour une contenance de 2 ares, 20 centiares.
- Section CN, numéro 144, pour une contenance de 3 ares, 70 centiares.
- Section CN, numéro 145, pour une contenance de 3 ares, 58 centiares.
- Section CN, numéro 146, pour une contenance de 84 centiares.
- Section CN, numéro 147, pour une contenance de 3 centiares.
- Section CN, numéro 149, pour une contenance de 39 ares, 60 centiares.

2°) Les parcelles cadastrées section CN n° 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160 et 161 proviennent de la division de la parcelle cadastrée section CN n° 137, lieudit "Champ Du Cheux", pour une contenance de 76 ares 25 centiares en 12 nouvelles parcelles, cadastrées :

- Section CN, numéro 150, pour une contenance de 2 ares, 66 centiares.
- Section CN, numéro 151, pour une contenance de 35 centiares.
- Section CN, numéro 152, pour une contenance de 15 centiares.
- Section CN, numéro 153, pour une contenance de 2 ares.
- Section CN, numéro 154, pour une contenance de 3 ares, 50 centiares.
- Section CN, numéro 155, pour une contenance de 4 ares.
- Section CN, numéro 156, pour une contenance de 4 ares.
- Section CN, numéro 157, pour une contenance de 5 ares.
- Section CN, numéro 158, pour une contenance de 42 centiares.
- Section CN, numéro 160, pour une contenance de 51 ares, 59 centiares.
- Section CN, numéro 161, pour une contenance de 78 centiares.

Cette division résulte d'un procès-verbal d'arpentage portant le n° 2836 S, établi par la SARL GEODATIS, géomètre-expert à SAINT DIE DES VOSGES, en date du 27 Juillet 2009 et vérifié par le service du cadastre.

Ce procès-verbal sera déposé au bureau des hypothèques compétent en même temps que la copie de l'acte destinée à la publication. Il sera ensuite transmis par le bureau au Service du Cadastre.

L'ensemble immobilier comprendra à son achèvement :

I. – Dix (10) maisons individuelles en bande bioclimatiques à usage d'habitation, désignées sur le plan de masse ci-annexé par les lettres A.

Ces maisons seront édifiées sur les divers emplacements figurant au plan de masse ci-annexé.

II. – Un bâtiment collectif désigné sur le plan masse ci-annexé par la lettre B.

- III. – Les installations, aménagements et services communs suivants :
- la voie de desserte des divers bâtiments, et leurs équipements;
 - les espaces verts, le potager, le compost, le verger, les haies naturelles, les bosquets ;
 - les canalisations et réseaux divers (eau, gaz, électricité, câbles de communication, etc.);
 - l'ensemble du système de phyto-épuration ;
 - le système de captage des eaux de ruissellement, le réservoir des eaux d'écoulement, les cuves de récupération d'eau de pluie
 - les bornes à incendie
 - les locaux affectés aux services communs de l'ensemble immobilier : la chaufferie, la laverie, la cave, les ateliers, le four à pain, le bâtiment commun, les toilettes sèches du potager, les cabanes à outils, l'abri à vélos
 - les panneaux solaires thermiques fixés sur le toit du lot ##
 - le support des boîtes aux lettres individuelles

IV. – Des aires de stationnement couvertes et non-couvertes pour les véhicules à moteur (structure et toit) repérées par les lettres C sur le plan de masse ci-annexé.

Plan.

Est demeuré ci-joint et annexé, un plan de masse faisant ressortir l'emplacement de chacune des constructions désignées ci-dessus, la surface de chacun des jardins attenants, le tracé de la voie de desserte intérieure de l'ensemble immobilier, ainsi que la situation des dépendances communes à tous les copropriétaires de cet ensemble.

II. – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Art. 3 – L'ensemble immobilier objet du présent règlement est divisé en ONZE (11) lots numérotés de 1 à 11 dont la désignation comprend l'indication, d'une part, des parties privatives faisant l'objet d'un droit exclusif de propriété ou d'usage d'autre part, de la quote-part, exprimée en millièmes, de la propriété indivise des sols et des parties communes de l'ensemble immobilier.

Il est précisé, qu'à chacun de ces lots est attribuée la jouissance, à titre exclusif, de la partie du sol commun destinée à supporter la maison individuelle, ainsi que du terrain commun adossé à chaque maison et affecté à usage de jardin.

Lot n° 1. – Une parcelle de terrain, cadastrée section CN, numéro 142 pour une contenance de 4 ares 50 centiares.

Et les quatre vingt onze virgule trente neuf millièmes (91,39/1.000^e) de la propriété du sol et des parties communes.

Lot n° 2. – Une parcelle de terrain, cadastrée section CN, numéro 143 pour une contenance de 2 ares 20 centiares.

Et les quarante quatre virgule soixante huit millièmes (44,68/1.000^e) de la propriété du sol et des parties communes.

Lot n° 3. – Une parcelle de terrain, cadastrée section CN, numéro 144 pour une contenance de 3 ares 70 centiares.

Et les soixante quinze virgule quatorze millièmes (75,14/1.000^e) de la propriété du sol et des parties communes.

Lot n° 4. – Une parcelle de terrain, cadastrée section CN, numéros :

-145 pour une contenance de 3 ares 58 centiares.

-158 pour une contenance de 42 centiares.

Soit une contenance totale de 4 ares.

Et les quatre vingt un virgule vingt trois millièmes (81,23/1.000°) de la propriété du sol et des parties communes.

Lot n° 5. – Une parcelle de terrain, cadastrée section CN, numéros :

-146 pour une contenance de 84 centiares.

-150 pour une contenance de 2 ares 66 centiares.

Soit une contenance totale de 3 ares 50.

Et les soixante et onze virgule huit millièmes (71,08/1.000°) de la propriété du sol et des parties communes.

Lot n° 6. – Une parcelle de terrain, cadastrée section CN, numéros :

-152 pour une contenance de 15 centiares.

-153 pour une contenance de 2 ares.

Soit une contenance totale de 2 ares 15 centiares.

Et les quarante trois virgule soixante six millièmes (43,66/1.000°) de la propriété du sol et des parties communes.

Lot n° 7. – Une parcelle de terrain, cadastrée section CN, numéro 154 pour une contenance de 3 ares 50 centiares.

Et les soixante et onze virgule huit millièmes (71,08/1.000°) de la propriété du sol et des parties communes.

Lot n° 8. – Une parcelle de terrain, cadastrée section CN, numéro 155 pour une contenance de 4 ares.

Et les quatre vingt un virgule vingt trois millièmes (81,23/1.000°) de la propriété du sol et des parties communes.

Lot n° 9. – Une parcelle de terrain, cadastrée section CN, numéro 156 pour une contenance de 4 ares.

Et les quatre vingt un virgule vingt trois millièmes (81,23/1.000°) de la propriété du sol et des parties communes.

Lot n° 10. – Une parcelle de terrain, cadastrée section CN, numéro 157 pour une contenance de 5 ares.

Et les cent un virgule cinquante quatre millièmes (101,54/1.000°) de la propriété du sol et des parties communes.

Lot n° 11. – Une parcelle de terrain, cadastrée section CN, numéro 141 pour une contenance de 12 ares soixante neuf centiares.

Et les deux cent cinquante sept virgule soixante douze millièmes (257,72/1.000°) de la propriété du sol et des parties communes.

Le surplus de l'ensemble immobilier, soit les parcelles cadastrées section CN, numéros 133, 135, 147, 149, 160 étant affecté à usage de parties communes, savoir :

-Parcelles section CN, numéros :

- 133, pour une contenance de 2 ares, 27 centiares.
- 135, pour une contenance de 1 are, 30 centiares.
- 149 pour une contenance de 39 ares 60 centiares.
- 160 pour une contenance de 51 ares 59 centiares.

A usage d'espace vert, d'espaces de circulation.

-Parcelles section CN, numéros :

- 147, pour une contenance de 3 centiares.
- 151, pour une contenance de 35 centiares.

A usage de local de chaufferie.

Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret 59-90 du 7 janvier 1959 et n° 79-405 du 21 mai 1979 :

##

Chapitre III. – Parties communes et parties privatives

I. – DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES

Art. 4 – Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, y compris celui sur lequel seront édifiées les constructions prévues dans la désignation qui précède, ainsi que tous les ouvrages de clôture de l'ensemble immobilier;

Les entrées, passages et voie de desserte intérieure, avec tous leurs équipements et accessoires;

La totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers, avec leurs accessoires, tels que robinets, regards, bouches, compteurs et transformateurs, établis dans le sol, jusqu'à la pénétration dans les bâtiments d'habitation.

Et, en général, tous les locaux, aménagements et services communs à l'ensemble des propriétaires des maisons individuelles définis à l'article 2 ci-dessus.

Les parties communes ci-dessus définies sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires des lots constitués sur l'ensemble immobilier, considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de ces lots.

Art. 5 – Sont également réputés accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

- Le droit d'édifier de nouveaux bâtiments sur le sol commun;
- Le droit d'affouiller ce sol;
- Le droit de surélever les bâtiments à usage collectif;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Art. 6 – Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

II. – DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Art. 7 – Les parties privatives comprennent, pour chaque lot constitué sur l'ensemble immobilier : la totalité des aménagements qui composent la maison individuelle prévue sur ce lot, ainsi que le droit d'usage exclusif du sol d'assiette de cette construction et du jardin y attenant.

L'isolation entre les deux murs de refend séparant chaque maison appartient en mitoyenneté aux propriétaires de ces maisons.

DEUXIEME PARTIE. – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Titre I. – Conditions d'usage de l'ensemble immobilier

Chapitre I. – Destination de l'ensemble immobilier

Art. 8 – L'ensemble immobilier est destiné, sous les conditions énoncées au chapitre II ci-après, à l'usage d'habitation et d'activité professionnelle conforme à l'article 11.

Chapitre II. – Usage des parties privatives

Art. 9 – Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer librement, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de se conformer à la Charte mise en annexe et aux règles énoncées ci-après.

Art. 10 a)– Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux. Mais, pour la bonne harmonie de l'ensemble immobilier, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect général de ce dernier. En particulier, les portes d'entrée, fenêtres, persiennes, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres et balcons, devront conserver leurs formes et couleurs primitives ou faire l'objet d'une discussion avec tous les copropriétaires.

Le tout devra être entretenu en parfait état selon les bases d'harmonie énoncées à l'Art 23 aux frais de chaque copropriétaire.

Ce dernier sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences, ou de celles dont il répond à un titre quelconque.

Art. 10 b) - Les jardins individuels attenants aux maisons seront réservés à l'usage privatif des propriétaires de ces maisons, à charge par eux de respecter l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, de ne pas modifier la destination de ces jardins et de se conformer aux dispositions édictées pour leur jouissance.

Art. 11 – L'exercice d'une activité professionnelle ou associative dans les locaux privatifs nécessite l'accord avec tous les copropriétaires.

Les locaux d'habitation devront être occupés en adéquation avec la Charte mise en annexe.

Les occupants des locaux à usage professionnel ou associatif devront exercer une activité également conforme aux principes et valeurs écologistes et humaines portées par les copropriétaires se trouvant dans cette Charte.

Art. 12 – Aucun dépôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les habitations et les locaux professionnels.

Art. 13 – Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité des voisins ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

Ils devront en conséquence s'abstenir de tous bruits ou tapages susceptibles de causer une gêne pour le voisinage.

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante ou désagréable sont interdits. En aucun cas les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Art. 14 – Il ne devra être jeté dans les parties communes ni eau, ni détritiques ou immondiçes quelconques.

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des maisons est strictement interdite. Toutefois, les propriétaires ou occupants des locaux professionnels pourront apposer une plaque avec l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires qui fixera leur emplacement, leurs dimensions, leurs couleurs par un vote à la majorité des 3/4.

Art. 15 – Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations.

Art. 16 – Les conduits de fumée devront être ramonés suivant les règles en usage. Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Art. 17 – Chacun des copropriétaires restera responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et par celle de ses préposés ou par le fait des choses dont il a la garde.

Art. 18 – Les emplacements couverts et non couverts pour les véhicules à moteur ne sont attribués à aucun lot en particulier mais disponibles à raison d'une voiture par foyer, pour les résidents.

Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé qu'en cas de danger imminent. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins de réglage, des départs et des arrivées.

Les véhicules ne peuvent circuler à l'intérieur du site que provisoirement pour charger ou déposer des personnes en bas âge, âgées, malades ou handicapées moteurs, du gros matériel ou des courses volumineuses et lourdes. Il est mis à disposition des copropriétaires un chariot pour transporter plus facilement les provisions ou des petits fardeaux.

Art. 19 – Les copropriétaires pourront louer leurs maisons comme bon leur semblera, à la condition que les locataires respectent les conditions du présent règlement ainsi que les valeurs de Charte annexée.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, à peine de résiliation de leurs contrats, l'obligation de respecter les dispositions du présent règlement.

En tous cas, les propriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours précédant l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée ou par lettre donnée en main propre avec avis de remise.

Art. 20 – Tout copropriétaire pourra aliéner les parties privatives lui appartenant et le droit de copropriété dans les parties communes qui y est attaché.

Avant la réalisation de la vente, le vendeur devra consigner entre les mains du syndic une somme suffisante pour couvrir la quote-part mise à sa charge avant le transfert de propriété dans les dépenses communes y compris les impôts.

Chapitre III. – Usage des parties communes

Art. 21 – Chacun des copropriétaires pourra, pour la jouissance des locaux lui appartenant, user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, et sous les réserves énoncées ci-après.

Art. 22 a) – Le sol des voies de desserte et des trottoirs ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit, chaque copropriétaire ou usager aura droit de passage pour lui, ses visiteurs et préposés.

Art. 22 b) - Les emplacements couverts et non couverts pour les véhicules à moteur situés à l'entrée du site ne sont attribués à aucun lot en particulier mais disponibles à raison d'une voiture par foyer, pour les résidents.

Les véhicules ne peuvent être garés que sur ces aires de stationnement.

Art. 22 c) – Gestion de l'eau et de l'assainissement :

Les eaux pluviales devront être collectées des toits, les excédents seront stockés dans des cuves collectives et/ou individuelles, utilisés et drainés par un système de noues.

La viabilisation du terrain comprend un assainissement par lits plantés (phyto-épuration). Les habitants devront s'y raccorder, et donc utiliser des produits de nettoyage et d'entretien qui respectent la nature (100% biodégradables). Les toilettes sèches, éventuellement avec séparation pour les urines, sont nécessaires car les toilettes à eau sont plus polluantes. En cas de nécessité d'installer des toilettes à eau, seule l'eau de récupération pourra être utilisée.

Art. 22 d) – Gestion des déchets :

Le tri des déchets est obligatoire. Les déchets organiques doivent être placés dans le potager ou au compost prévu à cet effet. Pour les autres déchets, des containers de tri sont à disposition dans un local à poubelles à l'entrée de la copropriété. Les poubelles seront acheminées jusqu'au lieu de collecte municipal par roulement de chacun des co-propriétaires selon une organisation coopérative décidée en assemblée générale.

Art. 23 a) – Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Art. 23 b) - Chacun sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et plus généralement, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par celui de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que, d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes, ou des autres parties privatives, ou de l'harmonie de l'ensemble immobilier, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier, aux frais du copropriétaire défaillant, à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de un mois.

Art. 24 a) – L’entretien général sera assuré par les copropriétaires bénévolement selon un système coopératif choisi à l’avance lors d’une assemblée générale.

Art. 24 b) - Gestion des espaces naturels :

La gestion du potager, du verger, des bassins et autres espaces naturels collectifs sera orientée en fonction des principes de permaculture, de biodynamie ou tout autre principe en accord avec la charte et en fonction des choix concertés de l’ensemble des copropriétaires. L’usage de toute substance chimique, incommode ou polluante est interdit.

Pour les plantations, la variée et les espèces locales sont privilégiées pour sauvegarder la biodiversité. Ainsi les haies vives sont fortement encouragées et les haies de thuyas et trôennes sont interdites pour conserver une harmonie visuelle d’ensemble.

Art. 24 c) –Bruits et gênes :

L’utilisation d’engins individuels à moteur thermique ou électrique est interdite ou doit faire l’objet d’un accord préalable avec les autres copropriétaires. L’utilisation intensive d’outils bruyants doit faire l’objet d’un accord préalable avec les autres copropriétaires.

L’utilisation des barbecues individuels doit faire également l’objet d’un accord préalable avec les voisins immédiats.

Art. 24 d) – radio – télévision – internet – téléphone

Comme la réception de la télévision est possible avec le câble ADSL ou le système de télévision numérique terrestre, le règlement de copropriété interdit l’installation de toute antenne individuelle et collective conformément à la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et à la recommandation n°19 de la commission relative à la copropriété.

Pour des raisons sanitaires et par principe de précaution, les personnes souhaitant un réseau informatique devront installer un réseau câblé puisque l’utilisation du WIFI est interdite.

D’autre part, l’usage de postes téléphoniques filaires ou analogiques est fortement recommandé.

TITRE II. – CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Art. 25 – Les charges incombant aux copropriétaires comprennent :

- les charges individuelles,
- les charges communes à tous les copropriétaires.

Chapitre I. – Charges individuelles

Art. 26 – Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s’il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il paiera les primes de toutes assurances qu’il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts, taxes et contributions recouverts par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures personnelles.

Art. 27 – Les charges afférentes aux jardins attenants aux maisons individuelles incomberont exclusivement aux propriétaires de celles-ci, en ce compris les impositions et taxes de toute nature relatives à ces jardins.

Art. 28 – En ce qui concerne les maisons individuelles jumelées, les charges afférentes aux isolations mitoyennes seront partagées par moitié entre les copropriétaires.

Chapitre II. – Charges communes

A) DÉFINITION

Art. 29 – Les charges communes signifient d'une part les dépenses de tout ordre citées ci-dessous et d'autre part les travaux manuels que chaque copropriétaire peut faire pour participer à l'entretien du lieu. Ces charges comprennent :

1° Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes définies à l'article 4 du présent règlement;

2° Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat du conseil syndical;

3° Le fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement commun mis à la disposition des copropriétaires de l'ensemble immobilier;

4° Le coût des fournitures diverses pour ces services et éléments d'équipement;

5° Les primes afférentes aux assurances contractées par le syndicat contre les risques d'accidents ou de dommages causés du fait de la présence ou de l'usage des parties communes, services collectifs et éléments d'équipement commun, ou du fait des préposés du syndicat;

6° L'entretien, la réparation, la réfection ainsi que les frais à engager pour:

- la voie de circulation à l'intérieur de l'ensemble immobilier, y compris les allées, passages et dégagements, ainsi que de leurs équipements;

-les locaux à usage collectif et des éléments d'équipement commun;

-les emplacements de stationnement;

-les jardins, potagers, espaces verts et espaces libres, le verger à l'exclusion des jardins attenants aux maisons individuelles dont les charges incombent aux propriétaires de ces maisons, ainsi qu'il est indiqué à l'article 27 ci-dessus;

7° Les frais d'éclairage et de consommation d'eau des parties communes extérieures;

8° Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toutes les canalisations, à l'exclusion des canalisations particulières;

9° Les frais de chauffage, d'éclairage et de consommation d'eau des locaux à usage commun.

10° L'entretien et les frais engagés pour la phytoépuration au prorata de la quantité d'eau utilisée et calculée sur la base des compteurs privatifs d'eau.

Et, d'une manière générale, toutes autres dépenses ou travaux manuels exposés pour la conservation et l'entretien des installations, services collectifs et éléments d'équipements communs énumérés ci-dessus.

B) RÉPARTITION

Art. 30 – Les charges communes énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires des lots constituant l'ensemble immobilier.

La composition des lots étant à peu près uniforme, avec des tantièmes de parties communes pratiquement égaux, il n'y a pas lieu de prévoir une répartition spéciale des charges en cause, intégrées dans la masse des dépenses communes. Les charges seront donc réparties par foyer.

Chapitre III. – Règlement des charges, Provisions. Garanties

Art. 31 – Les copropriétaires doivent verser au syndic :

1° Une avance de trésorerie permanente, dont le montant est arrêté par l'assemblée générale.

2° Une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale, exigible le premier jour de chaque trimestre. Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'ensemble immobilier;

3° Des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses énoncées au 2° ci-dessus, et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale;

4° Des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement collectif, à exécuter dans les trois années à échoir et non encore décidés.

D'autre part, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier, demander le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Art. 32 – Pour les provisions visées au 2° de l'article précédent, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre remise en main propre avec attestation de remise restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de cette lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Pour les autres provisions prévues au précédent article, les versements devront être effectués dans le délai de 30 jours de la demande qui en sera faite par le syndic lors de l'appel de fonds.

Passé ces délais d'exigibilité, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

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.

Art. 33 – 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 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 acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

Art. 34 – Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat.

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

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 et indivis. Il est toutefois possible en cas de difficultés d'utiliser un système d'échange et d'entraide pour s'acquitter d'une autre manière des charges permettant de faire face aux dépenses et aux travaux en accord avec les autres copropriétaires.

Titre III. – Mutations de propriété et de jouissance Constitution de droits réels.

Chapitre Ier. – Opposabilité du règlement aux tiers

Art. 35 – Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables aux dits ayants cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Chapitre II. – Mutations de propriété

I. – Contribution aux charges

Art. 36 – Mutation à titre onéreux.

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement de toutes sommes mises en recouvrement postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds antérieurs à cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification notamment les provisions trimestrielles venues à échéance.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre de provisions.

Le trop ou en moins perçu sur provisions révélés par l'approbation des comptes sera porté au crédit ou au débit de celui qui sera copropriétaire lors de cette approbation.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau propriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Art. 37 – Mutation par décès.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, d'une cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

II. – Formalités

Art. 38 – Information des parties.

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes l'ensemble des dettes et créances susceptibles de concerner le lot vendu, telles qu'énoncées à l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 27 mai 2004.

Art. 39 – Mention de la superficie du lot vendu (L., 10 juill. 1965, art. 46). Il est rappelé que le vendeur de lot est tenu d'en garantir la superficie dans les conditions prévues à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et au décret d'application du 23 mai 1997.

Art. 40 – Droit d'opposition au paiement du prix.

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'ensemble immobilier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence du notaire dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'ensemble immobilier. 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 oeuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 1° bis du Code civil.

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.

Art. 41 – Notification des mutations. Élection de domicile.

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 dans les conditions prévues à l'article 56 ci-dessous. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Art. 42 – 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-propiété, 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, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 82 du présent règlement.

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'ensemble immobilier.

Chapitre III. – Indivision. Usufruit

I. – Indivision

Art. 43 – Les indivisaires devront 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 de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Ils seront solidairement tenus au paiement des charges afférentes à leur lot.

II. – Usufruit

Art. 44 – En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nuspropriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nuspropriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

III. – Notifications

Art. 45 – Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 63 ci-dessous.

Chapitre IV. – Hypothèques

Art. 46 – Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 127 et 128 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 127, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'ensemble immobilier, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

Titre IV. - Administration de l'ensemble immobilier

Chapitre I. – Syndicat

Art. 47 – La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et 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.

L'assemblée générale peut décider de lui donner la forme coopérative.

Art. 48 – Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Il a pour dénomination "syndicat des copropriétaires d'Ecolline".

Art. 49 – Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

Son siège est au chemin du Réservoir, à la Bolle, Saint Dié des Vosges.

En raison de l'échelonnement des travaux de construction de l'ensemble immobilier, et tant que celui-ci ne sera pas entièrement achevé, les attributions du syndicat seront toutefois limitées aux mesures relatives à la conservation et à la gestion courante des parties communes et éléments d'équipement terminés.

En outre, lesdites attributions seront temporairement exercées par Mme Patricia BARET ès qualités de syndic provisoire, tant que les 7 maisons individuelles de la première tranche de travaux ne seront pas achevées et attribuées à des propriétaires différents.

Chapitre II. – Assemblées générales

Art. 50 - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

À cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera les modalités de son mandat et le montant de sa rémunération, arrêtera s'il y a lieu le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Art. 51 - Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

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

Art. 52 - L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, 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 de grande instance statuant en matière de référé afin d'habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale.

Art. 53 - Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception à leur domicile réel ou à un domicile élu par eux et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires au moins vingt et un jours avant la date de la réunion.

Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins vingt et un jours avant la réunion ou huit jours en cas d'urgence ou lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 93 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Art. 54 - Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'ensemble immobilier qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement seuls ces derniers seront convoqués.

Art. 55 - 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, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

Art. 56 - Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 88 ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncée au syndic, ou, à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

Art. 57 - L'assemblée générale tient ses réunions à SAINT DIE DES VOSGES commune de la situation de l'ensemble immobilier.

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

Le délai de convocation prévu à l'article 78 peut être réduit à huit jours et les notifications visées à l'article 84 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 93 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Art. 58 - Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour : les divers documents énumérés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 27 mai 2004 (documents financiers, contrats et marchés, budget prévisionnel, projets de résolution, avis du conseil syndical...) en rapport avec l'objet de chaque question de l'ordre du jour.

Art. 59 - À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires (ou : le conseil syndical) peuvent notifier au syndic la (ou : les questions) dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion qui sera convoquée comme indiqué au premier alinéa, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

Art. 60 - Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (Le règlement peut prévoir en outre la constitution d'un bureau comprenant un nombre déterminé de scrutateurs, dont chacun doit être élu à la même majorité).

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

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

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

Art. 61 - Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale 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 qui en ferait la demande.

Elle peut être tenue sous forme électronique ; elle constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Art. 62 - Représentation des copropriétaires

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Toutefois aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

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

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit, à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

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.

Art. 63 - Vote

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à l'article 84 du présent règlement auront été régulièrement effectuées. Chaque question fait l'objet d'un vote distinct.

Art. 64 - Procès-verbaux

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

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

Tout copropriétaire peut demander copie du procès-verbal.

Art. 65 - Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'une voix quel que soit le nombre de quotes-parts de propriété des parties communes qu'il possède.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles 43 et 44 du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

Majorités requises pour l'adoption des décisions (application des articles 24 à 26 de la loi)

A. – Décisions exigeant les 3/4 des voix exprimées

Art. 66 - Sont prises à la majorité des 3/4 des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution objet du scrutin, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun, et plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

Au cas où les 3/4 ne sont pas atteints, il est procédé à un second vote une semaine après.

En revanche les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, exécutés par le syndicat ou un copropriétaire relèvent de la majorité simple des voix exprimées. En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

B. – Décisions exigeant la majorité absolue

Art. 67 - L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (moitié des voix totales c'est-à-dire voix exprimées, abstentions, absents plus une voix) les décisions concernant :

a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'ensemble immobilier d'Écolline. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminé, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'ensemble immobilier d'Écolline et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation;

b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier d'Écolline, et conformes à la destination de celui-ci;

c) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le contrat à conclure avec ledit syndic pour fixer les modalités de son mandat;

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

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

f) la modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives;

g) les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans;

h) l'installation ou la modification d'un réseau de communications électroniques à l'intérieur de l'ensemble immobilier d'Écolline dès lors qu'elle porte sur des parties communes;

i) l'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques;

j) l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaire.

k) les travaux sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

À défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, si les conditions prévues à l'article 25-1 de la loi sont remplies.

D'autre part, l'assemblée générale pourra dispenser le syndic professionnel d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

C. – Décisions exigeant la double majorité (majorité des membres + majorité des trois quarts des voix)

Art. 68 - L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant :

a) les actes d'acquisitions immobilières ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 67 ci-dessus;

b) la modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;

c) les travaux immobiliers relatifs à la surélévation des bâtiments à usage collectif, l'affouillement du sol, des travaux affectant la mitoyenneté afférente aux parties communes sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article 26 de la loi;

d) la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation;

Si la majorité prévue au premier alinéa n'a pu être obtenue pour l'exécution de travaux d'amélioration, une nouvelle assemblée pourra statuer à nouveau dans les conditions fixées à l'article 26 dernier alinéa de la loi.

Art. 69 - Sous réserve du cas prévu à l'article 93 f, ci-dessous, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

Art. 70 - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en main propre avec avis de remis dans le délai de 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 du 10 juillet 1965.

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 III. – Syndic

I. – Nomination. Durée des fonctions. Rémunération

Art. 71 – Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 67 ci-dessus.

L'assemblée générale fixe la durée de ses fonctions à un an. Le contrat de syndic fixe les modalités d'application de cet article.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention un mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires ## exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Art. 72 – Faute par l'assemblée générale d'avoir pu procéder à la désignation du syndic, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Art. 73 – Dans les autres cas de vacance de la fonction de syndic, un administrateur provisoire devra être désigné par le président du tribunal de grande instance à la demande de tout intéressé, qui sera chargé de réunir l'assemblée générale pour choisir un nouveau syndic.

II. – Attributions

Art. 74 – 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'ensemble immobilier d'Ecolline, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier d'Ecolline en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

L'ensemble de ses attributions ainsi que ses honoraires sont définis dans le contrat de syndic que l'assemblée générale doit approuver à la majorité prévue à l'article 92 ci-dessous.

Art. 75 – Pouvoirs de gestion et d'administration.

Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien normal de l'ensemble immobilier; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet dans le cadre du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale.

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.

Art. 76 - Pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre du budget prévisionnel, de leur nature ou de leur coût, 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.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier d'Écolline, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il 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.

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.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Art. 77 – Le syndic assurera le bien-être et la sécurité des habitants dans l'écolieu et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires.

Art. 78 – Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, l'assemblée générale pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer le bien-être et la sécurité des habitants dans l'écolieu, des services collectifs et des éléments d'équipements communs, statuant par voie de décision aux 2/3 des membres de la copropriété qui s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'ensemble immobilier d'Écolline au même titre que le présent règlement de copropriété. Le syndic veillera à son application.

Art. 79 – Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 61 du présent règlement ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu. Il avise le président du conseil syndical au fur et à mesure des changements.

Art. 80 – Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivrera des copies ou extraits, qu'il certifiera conformes, de ces procès-verbaux.

Art. 81 – Le syndic est chargé d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier d'Écolline conformément au contenu défini par le décret du 30 mai 2001, qui doit permettre aux copropriétaires et aux acquéreurs éventuels d'être exactement et complètement informés de l'état d'entretien des parties communes.

Le conseil syndical pourra consulter le carnet d'entretien à tout moment dans les locaux du syndic et les copropriétaires en prendre connaissance selon les modalités à convenir.

Art. 82 – Le syndic 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 deux fois par an 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 des parties communes l'ensemble immobilier d'Écolline.

Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, chez le syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

Il aura à ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat ; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

L'assemblée générale déterminera, à la majorité prévue à l'article 68 ci dessus dans le contrat avec le syndic, les modalités d'emploi des fonds du syndicat et des intérêts produits.

Art. 83 – Dans le cas où l'ensemble immobilier d'Écolline serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver, une somme de 50€ en espèces pour le règlement des dépenses courantes ; ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

Art. 84 – Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Art. 85 – Pouvoirs d'exécution et de représentation.

En vertu de ses pouvoirs, le syndic est habilité à 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 voies d'exécution à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot pour laquelle il doit obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

Art. 86 – 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'ensemble immobilier d'Écolline.

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 s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 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.

Art. 87 – 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, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Art. 88 – Seul responsable de sa gestion, le syndic 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 67 ci dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

Chapitre IV. - Conseil syndical

I. – Constitution

Art. 89 – En vue d'assurer une liaison permanente entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de tous les copropriétaires ainsi que les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Art. 90 – Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 67 du présent règlement, pour une durée ne pouvant excéder d'un an.

Ils seront rééligibles.

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

Art. 91 – L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Art. 92 – Le conseil syndical élit un coordinateur parmi ses membres, à la majorité absolue de tous les copropriétaires pour la durée d'un an. Une révocation peut être prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ou en main propre avec avis de remise ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Art. 93 – 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, la discussion se poursuit ou est reportée à une nouvelle réunion une semaine après.

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

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndic sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'ensemble immobilier d'Écolline.

II. – Mission

Art. 94 - Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

Quelque soit le montant des marchés et contrats, la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Art. 95 – Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, chez le syndic, après lui en avoir donné avis, de tous pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic, et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

Chapitre V. - Assurances

Art. 96 – Le syndicat sera assuré contre les risques dont il est civilement responsable au titre des parties communes, services collectifs et éléments d'équipement qu'il administre en vertu du présent règlement de copropriété, à savoir :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les propriétaires des maisons individuelles, leurs locataires ou occupants);

2° Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants;

3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et les éléments d'équipement commun de l'ensemble immobilier relevant de la gestion du syndicat (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction).

Il est précisé que les propriétaires des maisons individuelles, les membres de leur famille et leur personnel, doivent être considérés comme tiers pour l'application des dispositions qui précèdent.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le syndicat.

Art. 97 – Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, qui décidera notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices d'assurance seront signées par le syndic, en exécution des décisions prises.

Art. 98 - Chaque propriétaire de maison individuelle sera tenu d'assurer le bâtiment lui appartenant contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres propriétaires et des voisins.

Art. 99 – En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales de l'ensemble immobilier seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désignés par l'assemblée générale du syndicat, à charge par le syndicat d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Art. 100 – Les indemnités afférentes au sinistre de parties communes ou d'éléments d'équipement commun seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction des éléments ou parties sinistrés.

Titre V. - Acquisitions Aliénations Travaux immobiliers

Chapitre I. – MODE DE CONSTRUCTION

Art. 101 – L’auto-construction collective est encouragée pour favoriser la solidarité, l’entraide et les échange entre les copropriétaires.

Art. 102a) – Les constructions devront être réalisées avec des matériaux écologiques et sains, de provenance locale dans la mesure du possible et avec une isolation à haute performance intégrée dans l’enveloppe. Elles devront atteindre le seuil de performance des maisons à faible consommation d’énergie soit maximum 30 kW/m²/an.

Art. 102b) – Aucune construction quelle qu’elle soit ne doit provoquer un masque solaire chez un autre propriétaire.

Art. 102c) – Les constructions devront s’intégrer dans le paysage et respecter une harmonie d’ensemble.

Chapitre II. – Travaux d'amélioration

Art. 103 – L’assemblée générale des copropriétaires, statuant à l’unanimité des voix des copropriétaires, pourra, à la condition qu’elle soit conforme à la destination de l’ensemble immobilier telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toute amélioration, telle que la transformation d’un ou plusieurs éléments d’équipement existants, l’adjonction d’éléments nouveaux ou la création de locaux affectés à l’usage commun.

Si la majorité ci-dessus n’a pas été obtenue après deux votes (avec obligation pour la minorité d’argumenter leur opposition), les travaux comportant transformation, addition ou amélioration peuvent être décidés par une nouvelle assemblée convoquée par le syndic qui statue alors à la majorité les trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les dépenses de fonctionnement, d’entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d’équipement commun transformés ou créés seront réparties dans les conditions prévues à l’article 29 ci-dessus. Toutefois, si les améliorations en cause ne présentaient pas un intérêt uniforme pour tous les copropriétaires, l’assemblée générale répartirait les dépenses en fonction de l’utilité retirée par chacun des lots du fait de ces améliorations.

Art. 104 - Si les circonstances l’exigent et à la 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 en vertu soit de l’article précédent, soit de l’article 67ci-dessus, alinéa e, g, h et i, soit de l’article 68 ci-dessus.

Toutefois, sauf en cas d’urgence, l’exécution par le syndic des travaux visés aux articles 68 et 103 est suspendue jusqu’à l’expiration du délai de deux mois imparti par l’article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 aux copropriétaires opposants ou défaillants aux fins d’obtenir l’annulation des décisions prises par l’assemblée générale.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, 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, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Art. 105 - La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 102 ci-dessus obligera 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.

Art. 106 - 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 prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux 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. 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 lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Chapitre III. – Constructions nouvelles à usage commun

Art. 107 - La construction de nouveaux locaux à usage commun peut être entreprise dans les conditions de construction énoncées à les articles 101, 102 a), 102 b), 102 c) et dans les conditions de majorité de l'article 103 du présent règlement.

Chapitre IV. - Reconstruction

I. – Locaux à usage commun

Art. 108 - En cas de destruction totale ou partielle, de locaux affectés à l'usage commun, la remise en état ou la reconstruction de ces locaux sera obligatoire.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état seront réparties entre tous les copropriétaires, dans les conditions énoncées à l'article 29 du présent règlement.

Les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Art. 109 - Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficiera de la garantie indiquée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges viendra en déduction des dépenses de remise en état.

Art. 110 – 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 statuant dans les conditions indiquées à l'article 103 du présent règlement.

II. – Maisons individuelles

Art. 111 - En cas de destruction partielle ou totale d'une maison individuelle dépendant de l'ensemble immobilier, son propriétaire sera tenu de procéder à sa remise en état, à l'identique, les indemnités représentatives du bâtiment sinistré seront, en conséquence, affectées par l'intéressé au règlement des dépenses entraînées par la remise en état des lieux.

Toutefois, le propriétaire concerné pourra s'affranchir de l'obligation précédente en cédant, soit à un autre propriétaire de lot, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans l'ensemble immobilier et dans l'indemnité d'assurances, mais à la charge pour l'acquéreur subrogé dans les droits et obligations de son cédant de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Titre VI. – Dispositions diverses

I. – LITIGES

Art. 112 – Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition.

II. – Modifications du règlement de copropriété

Art. 113 - Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Art. 114 - L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

III. – Publicité foncière

Art. 115 – Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de SAINT DIE DES VOSGES, conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

IV. – Election de domicile

Art. 116 - Domicile est élu de plein droit dans les locaux lui appartenant dans l'ensemble immobilier objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de SAINT DIE DES VOSGES.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées aux présentes, lui a été régulièrement justifiée.

ATTESTATION

Le Notaire soussigné atteste que la première partie du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

LE PRESENT ACTE rédigé sur TRENTE QUATRE pages..

A été signé par les parties et le Notaire, après lecture,

Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

Renvois

Mots rayés

Chiffres rayés

Lignes rayées

Barres tirées dans les blancs :