

|  |
| --- |
| **QIIRO vous propose des modèles de documents juridiques éprouvés, à jour des dernières réformes et règlementations en vigueur. Néanmoins, nos modèles restent généraux et nécessitent d’être adaptés.**    **En cas de doute sur la rédaction ou les conséquences juridiques de l’un de nos modèles de documents, nous vous recommandons l’accompagnement par un professionnel du droit.** |

Règlement de copropriété simplifié

**Section I - Désignation et division de l’immeuble**

**Article 1 - Désignation**

Le règlement de copropriété s’applique à un immeuble situé à *(Adresse, Code postal et Ville)* et qui figure au cadastre rénové de la ville de *(Ville de situation de l’immeuble)*.

La superficie de l’immeuble est de *(Superficie de l’immeuble en mètres carrés)* mètres carrés.

Cet immeuble comprend : *Précisez ce que comprend l’immeuble (sous-sol, rez-de-chaussée, nombre d’étages)*:



**Article 2 - État descriptif de division**

L’immeuble ci-dessus désigné est divisé en *(Nombre de lots immobiliers)*lots.

**Section II - Parties communes et parties privatives**

**Article 3 - Parties communes**

Les “ parties communes ” sont celles qui ne sont pas affectées à l’usage exclusif d’un copropriétaire, mais à l’usage et à l’utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d’entre eux.

Sont réputées parties communes :

* Le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d’accès ;
* Le gros œuvre des bâtiments y compris la charpente et la toiture ou la terrasse, les éléments d’équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les locaux privatifs ;
* Les coffres, gaines et têtes de cheminée ;
* Les locaux des services communs (y compris les locaux du gardiennage) ;
* Les passages et corridors.

Sont réputées accessoires aux parties communes :

* Le droit de surélever un bâtiment affecté à l’usage commun ou comportant plusieurs locaux constituant des parties privatives différentes ou d’en creuser le sol ;
* Le droit d’édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
* Le droit de mitoyenneté concernant les parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l’objet, séparément des parties privatives, d’une action en partage ou en liquidation forcée.

**Article 4 - Parties privatives**

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l’usage exclusif d’un copropriétaire. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Constituent des “ parties privatives ” :

* Les plafonds et parquets ;
* Les carrelages, dallages et autres revêtements du sol ;
* Les cloisons intérieures, ainsi que les portes-fenêtres, persiennes et volets, stores et rideaux roulants ou grilles ;
* Les enduits des murs et cloisons, les glaces incorporées aux murs, papiers, teintures ;
* Les canalisations intérieures, installations de chauffage et fournitures d’eau chaude ;
* Les installations sanitaires des salles de bain, cabinets de toilette et WC ;
* Les installations de cuisine ;
* Les placards et penderies ;
* Les encadrements et dessus de cheminée.

En bref, tout ce qui est inclus à l’intérieur des locaux, l’énumération ci-dessus n’étant qu’énonciative.

**Section III – Droits et obligations des copropriétaires**

**Article 5 - Destination de l’immeuble**

*Il s’agit de préciser dans cette clause, la destination de l’immeuble afin d’autoriser ou de prohiber notamment l’exercice d’une activité professionnelle (activité commerciale ou libérale) en son sein.*

L’immeuble est exclusivement affecté à usage d’habitation.

*ou*

L’immeuble est affecté à usage d’habitation et à usage professionnel.

*ou*

L’immeuble est destiné à l’usage d’habitation bourgeoise. Toutefois, les boutiques situées au rez-de-chaussée pourront être utilisées à usage commercial, sans autorisation préalable de la copropriété mais pour autant qu’aient été obtenues les autorisations administratives requises.

**Article 6 – Usage des parties privatives**

**6.1.** Chacun des copropriétaires a le droit de jouir librement des locaux qui lui appartiennent privativement, sous condition de respecter la destination de l’immeuble et de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la destination de l’immeuble, soit sa sécurité.

**6.2.** Est interdite l’utilisation des locaux pour l’exercice de commerces ou industries insalubres ou incommodes, ou encore nuisibles, malodorants, bruyants ou gênants pour les autres copropriétaires.

**6.3.** Les copropriétaires pourront louer la totalité de leurs lots, mais non les diviser pour en louer une partie à des locataires distincts. Les copropriétaires qui louent leur partie privative sont seuls responsables de leur locataire ainsi que de tout occupant éventuel et ont seuls droit au vote inhérent à leur qualité de copropriétaires, et ne peuvent céder leur droit à tout tiers à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté.

**6.4.** Les troubles de voisinage et en particulier les bruits excessifs résultant de l’utilisation d’appareils de radiophonie, chaînes hi-fi, télévision, sont proscrits.

**6.5.** Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ni placer sur la façade de l’immeuble d’enseigne, publicité ou lanterne, sauf accord des copropriétaires statuant à la majorité requise par l’article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**6.6.** Les conduits de fumée devront être ramonés suivant les règlements d’usage. L’utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

**6.7.** Tous les éléments visibles de l’extérieur ne pourront être modifiés qu’avec l’accord des copropriétaires statuant à la majorité de l’article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**6.8.** Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privatifs la moindre modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l’article suivant. De plus, tous travaux d’importance touchant à la structure de l’immeuble doivent recevoir l’accord des copropriétaires.

**Article 7 - Usage des parties communes**

**7.1.** Chacun des copropriétaires pourra user librement des « parties communes », mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. En particulier les parties communes ne devront pas être encombrés d’objets divers, y compris les bicyclettes, motocyclettes et voitures d’enfant.

**7.2.** L’ascenseur ne pourra être utilisé pour monter des objets lourds et encombrants notamment en cas d’emménagement ou de déménagement.

**7.3.** Les travaux de modification des parties communes nécessitent l’autorisation expresse de l’assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

**Section IV - Charges communes**

**Article 8 - Charges communes générales**

Les charges communes générales sont celles relatives « à la conservation, à l’entretien et à l’administration de l’immeuble ». Ce sont :

* Les impôts et taxes afférents à l’immeuble ;
* Les dépenses de fonctionnement du syndicat ;
* Les primes d’assurances ;
* Les dépenses d’entretien, de réparations et de reconstruction des parties communes et de l’immeuble ;
* Les frais de ravalement des façades.

Ces charges sont réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété attachées à leur lot.

**Article 9 - Charges entraînées par les services collectifs et les éléments d’équipement communs**

Ces charges concernent :

**9.1. L’ascenseur**

La répartition des charges d’ascenseur se fait entre les copropriétaires, sauf ceux du rez-de-chaussée, selon un barème progressif.

**9.2. Les frais de chauffage central**

Ces frais doivent être acquittés par tous les copropriétaires, même ceux qui se chaufferaient par leurs propres moyens.

La répartition a lieu au prorata de la surface de chauffe de chaque lot.

**9.3. Les charges d’eau froide**

À défaut d’installation de compteurs individuels, ces charges seront réparties entre les copropriétaires dans la même proportion que les charges générales.

**Section V - L’assemblée générale des copropriétaires**

**Article 10 - Dénomination**

L’association des copropriétaires porte la dénomination de :

“ Association des copropriétaires *(Précisez l’adresse de l’immeuble)*”.

**Article 11 - Siège**

Le siège de l’association se trouve dans l’immeuble objet du présent acte.

**Article 12 - Pouvoirs**

L’assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d’administration de l’association des copropriétaires à l’exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l’assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

**Article 13 - Composition**

L’assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d’eux.

**Article 14 - Date et lieu de l’assemblée générale statutaire**

L’assemblée générale annuelle se tient le *(Précisez une date ou une période pendant laquelle elle se tiendra)*à l’heure et à l’endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l’association des copropriétaires.

**Article 15 – Convocation**

**15.1.** Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic qui fixe le lieu, la date et l’heure de la réunion.

**15.2.** Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l’assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

**15.3.** Les convocations doivent être adressées aux copropriétaires au moins quinze jours avant la date de l’assemblée, au domicile indiqué par eux au syndic, par lettre ordinaire si l’assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée avec accusé de réception en cas de report de l’assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire.

Ce délai est réduit à cinq jours en cas d’urgence.

**15.4.** Les convocations mentionnent l’ordre du jour.

L’ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Dans les 6 jours de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, s’il en existe, notifient à la personne qui a convoqué l’assemblée les questions dont ils demandent l’inscription à l’ordre du jour.

Tous les points à l’ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d’une manière claire.

Ladite personne notifie aux membres de l’assemblée générale un état de ces questions, 5 jours au moins avant la date de la réunion.

**15.5.** Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire, et le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose.

**Article 16 - Attribution - Vote**

**16.1.** L’assemblée élit dès le début de la réunion un président qui ne peut être ni le syndic, ni son conjoint, ni ses préposés.

**16.2.**Chaque copropriétaire dispose d’un nombre de voix égal à sa quote-part dans les parties communes générales ou particulières selon les questions posées à l’assemblée. Les copropriétaires disposent d’une voix par millième qu’ils possèdent dans les parties communes.

**16.3.** L’assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présentés ou représentés et pour autant qu’ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Mais l’assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l’assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

**16.4**. Les délibérations de l’assemblée générale sont constatées par un PV indiquant le résultat de chaque vote.

Ce PV doit préciser les noms des copropriétaires qui n’ont pas pris part au vote ou qui se sont abstenus de voter.

Le PV est notifié par lettre recommandée AR aux copropriétaires opposants ou défaillants, avec reproduction des dispositions de l’article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

**16.5.** Les PV des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres sur un registre spécialement tenu à cet effet.

**Section VI - Le syndic**

**Article 17 - Nomination – Révocation – Rémunération**

**17.1.** Le syndic est nommé et révoqué par l’assemblée générale des copropriétaires.

Les fonctions de syndic peuvent être exercées par toute personne physique ou morale, par un copropriétaire ou non.

Si le syndic est une personne morale, l’assemblée générale désignera le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

**17.2.** Si le syndic est absent ou défaillant, un copropriétaire désigné par l’assemblée générale à la majorité absolue, au titre de syndic provisoire, remplit ses fonctions.

**17.3.** L’assemblée générale fixe la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, qui ne peut être supérieure à 3 ans.

Il est rééligible une fois.

**Article 18 - Attributions**

**18.1.** Le syndic est le mandataire du syndicat.

Il est chargé d’assurer l’exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions de l’assemblée générale.

Il est chargé en outre d’administrer l’immeuble, de pourvoir à sa conservation, et à son entretien, et en cas d’urgence, de faire procéder à l’exécution de tous travaux nécessaires à la conservation de l’immeuble.

**18.2.** Le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice. D’une manière générale, il est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par les articles 18 de la loi du 10 juillet 1965, 31 et 35 du décret du 17 mars 1967.

**Section VII - Le conseil syndical**

**Article 19 - Composition**

**19.1.** Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Il est composé de *(Précisez le nombre de membres présents)*membres désignés par l’assemblée générale des copropriétaires parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les accédant ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers.

Les membres du syndicat sont nommés par l’assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.

**19.2.** Les membres du conseil syndical sont nommés pour 3 ans. Ils sont rééligibles. Ils élisent leur président parmi les membres du conseil.

**19.3.**L’assemblée générale peut aussi nommer des membres suppléants qui siégeront au conseil syndical au fur et à mesure des vacances et jusqu’à la date d’expiration du mandat du titulaire qu’ils représentent.

**19.4.** Les fonctions de président et des membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés. Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix, aux frais du syndicat.

**Article 20 - Rôle du conseil syndical**

**20.1. Assistance du syndic**

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l’assemblée générale sur les questions sur lesquelles il est consulté ou se saisit lui-même. De plus, l’assemblée générale, statuant à la majorité des voix de l’ensemble des copropriétaires, peut arrêter un montant de travaux sur lequel le syndic doit obligatoirement demander l’avis du conseil syndical.

**20.2. Contrôle de la gestion du syndic**

Ce contrôle s’exerce sur la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquels sont traités les marchés et les contrats.

Le conseil syndical peut se faire communiquer toutes pièces, documents et registres relatifs à l’administration du syndic. Il n’a qu’un rôle consultatif mais assure la coordination entre les copropriétaires et le syndic.

**Section VIII - Les assurances**

**Article 21 - Assurances du syndicat**

Le syndicat sera assuré contre :

1. L’incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l’électricité ou le gaz, les dégâts des eaux ;
2. Le recours des voisins et des locataires ;
3. La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers.

**Article 22 - Assurances des copropriétaires**

**22.1.** Chaque copropriétaire devra assurer en ce qui le concerne, son mobilier et le recours des voisins contre l’incendie, l’explosion, les accidents causés par l’électricité ou le dégât des eaux.

Le syndic pourra en exiger la justification.

**22.2.** En cas de sinistre, les indemnités seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège à la réparation ou à la reconstruction.

**22.3.** Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l’élément d’équipement sinistré, les indemnités d’assurance seront réparties entre les copropriétaires qui en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

**Section IX - Dispositions diverses**

**Article 23 - Vente d’un lot**

Toute promesse de vente ou d’achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d’un lot ou d’une fraction de lot, mentionne obligatoirement la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot et ce à peine de nullité de l’acte.

**Article 24 - Litiges**

Sans préjudice de l’application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l’application de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de 5 ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales ne peuvent être introduites que par les copropriétaires opposants ou défaillants et ce dans le délai de 2 mois à compter de la notification des décisions à eux faites par le syndic.

**Article 25 - Publicité foncière**

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de (*Précisez la ville*)conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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