

Règlement de copropriété

Immeuble [Nom de la copropriété]

Adresse : [Adresse complète de la copropriété]

Date d'adoption : [Date]

Chapitre 1 : Dispositions générales

Article 1 : Objet du règlement

Le présent règlement de copropriété a pour objet de définir les règles relatives à l'organisation et à la gestion de la copropriété. Il fixe les conditions d'utilisation des parties privatives et communes, ainsi que les droits et obligations des copropriétaires.

Article 2 : Définition des parties communes et privatives

- **Parties communes** : Sont considérées comme parties communes toutes les parties de l'immeuble nécessaires à son usage commun. Cela inclut notamment les murs porteurs, les toitures, les escaliers, les ascenseurs, les halls d'entrée, les couloirs, les jardins, les cours, les équipements collectifs (réseau d'électricité, d'eau, d'assainissement, etc.), ainsi que toute partie qui, dans le plan de division, n'est pas attribuée en propriété exclusive.
- **Parties privatives** : Sont considérées comme parties privatives les portions de l'immeuble affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Chaque copropriétaire est libre d'aménager et d'utiliser ses parties privatives à condition de respecter la destination de l'immeuble et les droits des autres copropriétaires.

Chapitre 2 : Droits et obligations des copropriétaires

Article 3 : Droits des copropriétaires

- Chaque copropriétaire dispose librement de ses parties privatives, sous réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble.
- Les copropriétaires peuvent jouir des parties communes sous réserve de respecter leur destination et de ne pas en gêner l'usage par les autres copropriétaires.
- Tout copropriétaire peut solliciter des travaux d'entretien, de réparation ou de réfection des parties communes en respectant les procédures de l'assemblée générale.

Article 4 : Obligations des copropriétaires

- Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges de copropriété, proportionnellement à leurs tantièmes de copropriété.
- Les copropriétaires doivent entretenir leurs parties privatives et en assurer les réparations courantes, sans préjudice des dispositions légales relatives aux gros travaux affectant la structure de l'immeuble.
- Aucun copropriétaire ne peut effectuer de travaux susceptibles de modifier la structure ou l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'autorisation de l'assemblée générale.

Article 5 : Interdictions

- Il est interdit de porter atteinte à la solidité de l'immeuble ou d'altérer les parties communes.
- Il est interdit d'utiliser les parties privatives à des fins contraires à la destination de l'immeuble (exemple : transformer un logement en local commercial sans autorisation).
- Les copropriétaires ne peuvent procéder à des aménagements de nature à gêner la tranquillité des autres occupants (bruits, odeurs, fumées, etc.).

Chapitre 3 : Utilisation des parties communes

Article 6 : Destination des parties communes

- Les parties communes doivent être utilisées conformément à leur destination. Par exemple, les couloirs et escaliers sont destinés à la circulation, et les cours et jardins à des fins d'agrément.
- Il est interdit de privatiser une partie commune sans accord de l'assemblée générale.

Article 7 : Travaux sur les parties communes

- Les travaux concernant les parties communes, qu'ils soient d'entretien ou d'amélioration, doivent être votés en assemblée générale, sauf en cas d'urgence.
- Aucun copropriétaire ne peut, de sa propre initiative, réaliser des travaux dans les parties communes sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Article 8 : Accès aux parties communes

- Les parties communes doivent rester accessibles à tous les copropriétaires et occupants. Les fermetures (portails, portes, etc.) doivent respecter les normes de sécurité, notamment en cas d'incendie.
- Les copropriétaires ne doivent pas encombrer les parties communes avec des objets personnels tels que des meubles, vélos, poussettes, sauf dans les emplacements prévus à cet effet.

Chapitre 4 : Charges de copropriété

Article 9 : Répartition des charges

- Les charges de copropriété sont réparties en deux catégories : les charges générales et les charges spéciales.
 - **Charges générales** : Elles concernent les dépenses liées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes. Elles sont réparties entre les copropriétaires en fonction des tantièmes de copropriété.
 - **Charges spéciales** : Elles concernent les services collectifs (eau, électricité, chauffage, etc.) et sont réparties selon l'usage que chaque copropriétaire en fait.

Article 10 : Modalités de paiement

- Les copropriétaires doivent verser les charges de copropriété en fonction du budget prévisionnel approuvé en assemblée générale.
- En cas de non-paiement des charges, des intérêts de retard pourront être appliqués, et une procédure judiciaire pourra être engagée contre le copropriétaire défaillant.

Article 11 : Fonds de travaux

- Conformément à la loi ALUR, un fonds de travaux est constitué pour financer des travaux d'entretien ou d'amélioration de l'immeuble. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle dont le montant est voté en assemblée générale.

Chapitre 5 : Assemblée générale

Article 12 : Organisation de l'assemblée générale

- L'assemblée générale est l'organe décisionnaire de la copropriété. Elle se réunit au moins une fois par an, sous convocation du syndic, pour approuver les comptes et voter les projets de travaux.
- La convocation doit être envoyée à chaque copropriétaire au moins 21 jours avant la date de l'assemblée générale, avec un ordre du jour précis.

Article 13 : Droit de vote des copropriétaires

- Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses tantièmes de copropriété.
- Les décisions sont prises à la majorité des voix, selon la nature des résolutions (majorité simple, majorité absolue ou unanimité).

Article 14 : Procès-verbal de l'assemblée générale

- Un procès-verbal de chaque assemblée générale est rédigé et signé par le président de séance. Ce document récapitule les décisions prises par les copropriétaires et doit être communiqué à chaque copropriétaire dans les meilleurs délais.

Chapitre 6 : Syndic de copropriété

Article 15 : Rôle et missions du syndic

- Le syndic est l'organe exécutif de la copropriété. Il est chargé de l'administration des parties communes, de l'exécution des décisions prises en assemblée générale et de la gestion financière de la copropriété.
- Le syndic est responsable de la tenue des comptes de la copropriété, de la répartition des charges, et de la gestion du budget voté en assemblée générale.

Article 16 : Nomination et révocation du syndic

- Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée déterminée. Il peut être révoqué à tout moment par une décision de l'assemblée générale.
- En cas de vacance du poste de syndic, une assemblée générale extraordinaire doit être convoquée afin de désigner un nouveau syndic.

Article 17 : Responsabilité du syndic

- Le syndic est responsable de la bonne gestion de la copropriété. En cas de faute de gestion, il peut être tenu pour responsable devant les copropriétaires ou les autorités judiciaires.
- Il doit rendre compte de sa gestion chaque année lors de l'assemblée générale annuelle.

Chapitre 7 : Règles de conduite et sanctions

Article 18 : Respect des règles de vie en copropriété

- Chaque copropriétaire et occupant doit respecter les règles de vie en copropriété, notamment en ce qui concerne le bruit, la propreté des parties communes et l'utilisation des équipements collectifs.
- Toute forme de nuisance sonore, olfactive ou visuelle est interdite afin de préserver le cadre de vie de tous les habitants de l'immeuble.

Article 19 : Sanctions en cas de non-respect du règlement

- En cas de non-respect des dispositions du présent règlement, des sanctions peuvent être prises à l'encontre du copropriétaire fautif. Ces sanctions peuvent aller du rappel à l'ordre à des actions en justice, en fonction de la gravité de la faute.
- Les copropriétaires peuvent saisir le syndic pour signaler toute infraction au règlement de copropriété. Le syndic pourra alors convoquer une assemblée générale extraordinaire pour statuer sur la conduite à tenir.

Chapitre 8 : Modifications du règlement de copropriété

Article 20 : Conditions de modification

- Le présent règlement peut être modifié en assemblée générale sur proposition du syndic ou des copropriétaires. Toute modification doit être votée à la majorité définie par la loi, selon la nature de la modification envisagée.
- Les modifications relatives à la jouissance des parties communes ou à la répartition des charges de copropriété doivent être approuvées à l'unanimité.