

**CHAPITRE I
DISPOSITIONS À CARACTÈRE GÉNÉRAL
ET ÉLÉMENTS COMMUNS**

Art. 1

Les normes contenues dans le présent règlement régissent la copropriété des logements faisant partie du bâtiment sis
..... assujettis à l'attribution et au transfert de propriété immédiat avec paiement échelonné et garantie hypothécaire, ou de propriété immédiate avec paiement en une seule fois, conformément à la loi.

Art. 2

Font partie de la propriété commune des copropriétaires de bâtiment, les parties indiquées à l'art. 1117 du code civil et toutes celles qui servent à l'usage et à la jouissance en commun, à l'exception des dispositions émanant du titre de propriété.

Art. 3

À tous les effets, les valeurs proportionnelles des propriétés exclusives des copropriétaires sont exprimées dans le tableau (annexe A) dont le total mille représente la valeur de tout le bâtiment.
Les valeurs proportionnelles précitées peuvent être revues ou modifiées, y compris dans l'intérêt d'un seul copropriétaire, lorsqu'elles s'avèrent être la conséquence d'une erreur ou lorsque les conditions d'une partie de l'immeuble ont changé et que le rapport d'origine entre les valeurs de chaque étage ou portions d'étage s'est fortement altéré.

Art. 4

Chaque copropriétaire a l'obligation de notifier son propre domicile au syndic, par écrit. À défaut, il sera considéré comme domicilié dans l'appartement dont il est propriétaire.

Art. 5

Les copropriétaires ne peuvent pas occuper les locaux ni les espaces de propriété d'usage commun par des constructions ou autre, y compris provisoirement, à moins que des travaux ne se rendent nécessaires concernant les appartements et locaux dont ils sont les propriétaires exclusifs. Le cas échéant, l'occupation après accords avec le syndic doit être limitée au temps et à l'espace strictement nécessaires et ne doit pas empêcher l'usage des dits locaux et espaces de la part d'autres copropriétaires.

Art. 6

Les copropriétaires ne peuvent pas apporter d'innovations, ni de modifications aux choses communes, même si elles sont destinées à l'amélioration, à l'utilisation plus pratique et au meilleur rendement de celles-ci, si ce n'est sur résolution de l'assemblée des copropriétaires approuvée par le nombre de votes représentant la majorité des participants à la copropriété et les deux tiers de la valeur de bâtiment, au titre de l'article 1136 du code civil – alinéa V. L'infraction à cette interdiction implique l'obligation de rétablir les choses modifiées et de verser des dommages et intérêts.

Lorsque les innovations ou modifications approuvées comme ci-dessus impliquent des frais importants ou ont un caractère voluptuaire par rapport aux conditions particulières et à l'importance du bâtiment, et consistent en ouvrages qui pourront être utilisés séparément, les copropriétaires qui n'ont pas l'intention d'en profiter sont exonérés de toute contribution aux frais.

Si l'utilisation séparée n'est pas possible, l'innovation n'est pas autorisée, à moins que la majorité des copropriétaires qui l'a décidée n'ait l'intention d'en supporter intégralement les frais. Les copropriétaires, leurs héritiers ou ayants cause, peuvent à tout moment participer aux avantages de l'innovation ou de la modification susceptible d'être utilisée séparément, et contribueront aux frais d'exécution et d'entretien des ouvrages dans la mesure du bénéfice qu'ils en reçoivent, au titre de l'art. 1123 du code civil.

De la même manière, les copropriétaires ne peuvent pas effectuer de modifications extérieures au logement et au bâtiment et encore moins changer la destination donnée par l'entreprise aux espaces communs appartenant au bâtiment, si ce n'est après résolution de l'assemblée des copropriétaires approuvée avec le vote unanime des participants à la copropriété et conformément aux normes et règlements en vigueur dans la construction. De même concernant la destination des espaces communs, dans le cas où ces derniers appartiendraient à plusieurs bâtiments, la destination ne peut pas être changée si ce n'est après résolution de l'assemblée des copropriétaires des divers bâtiments concernés, approuvée avec le vote unanime des ayants droit.

Art. 7

Les appartements des copropriétés doivent être exclusivement destinés à usage d'habitation civile à tous les étages. Il est interdit aux copropriétaires de destiner totalement ou partiellement les appartements à l'usage de boutique, centre commercial, laboratoire y compris à caractère artisanal, pensions, chambres locatives, écoles y compris de chant ou de musique, salle de dancing, agences d'affaires ou dépôt de marchandises, dispensaires cliniques, instituts de soins et, dans tous les cas, d'en faire un usage contraire ou incompatible avec le décorum, la tranquillité et la destination du bâtiment.

Art. 8

Il est interdit d'apposer des plaques ou enseignes publicitaires sur les façades, dans les locaux communs et dans toute autre partie du bâtiment, à l'exception des plaques sur les portes d'entrée de chaque appartement.

Art. 9

La surélévation des bâtiments étant interdite, aucune surélévation ne pourra être entreprise par le propriétaire du dernier étage ou de la mansarde, y compris à titre précaire.

Art. 10

Chaque copropriétaire est tenu de faire exécuter les ouvrages et les réparations dans les locaux lui appartenant, afin d'éviter des dommages aux propriétés des autres copropriétaires et aux parties communes. Chaque copropriétaire doit permettre, dans les locaux lui appartenant, qu'il soit procédé à des inspections et des travaux jugés nécessaires par le syndic ou par l'assemblée en vue de la conservation des parties communes, sans préjudice du droit aux indemnités pour les dommages effectifs.

CHAPITRE II RÉPARTITION DES FRAIS

Art. 11

Chaque copropriétaire doit contribuer aux frais de conservation et d'entretien tant courant qu'exceptionnel des parties communes, ainsi qu'aux frais d'assurance et d'administration du bâtiment et à ceux relatifs aux innovations et au fonctionnement des services communs, proportionnellement aux millièmes correspondant à la valeur de sa propriété exclusive, sans préjudice des dispositions visées aux articles suivants.

Art. 12

Les frais d'entretien et de reconstruction des escaliers des combles, des voûtes, des greniers et des pavés solaires à usage exclusif, sont partagés d'après les règles des articles 1124 - 1125 - 1126 du code civil. Les frais concernant les parties communes destinées à desservir les copropriétaires dans des mesures différentes sont répartis proportionnellement à l'usage que chacun pourra en faire.

Dans le cas de plusieurs escaliers, cours, pavés, greniers, ouvrages ou installations destinées à desservir une partie de l'ensemble du bâtiment, les frais seront à la charge du groupe des copropriétaires qui en bénéficie.

Les éventuels frais de réparation ou de reconstruction des dallages des trottoirs en face des façades du bâtiment commun, dans la mesure de la quote-part que les règlements municipaux mettent à la charge des copropriétaires de bâtiment, sont réparties pour 1/4 entre les logements et les locaux au rez-de-chaussée ayant accès direct sur la route, et pour 3/4 entre tous les logements restants des étages supérieurs.

Les frais pour les services de conciergerie, de l'éclairage des porches d'entrée, des escaliers, des cours, etc., sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement aux valeurs en millièmes de chaque propriété. Les propriétaires des locaux au rez-de-chaussée qui n'ont pas accès aux porches d'entrée, escaliers, cours ou dans d'autres sites de propriété commune sont exempts du versement de la part concernant ces services.

Art. 13

Les frais de consommation d'eau sont répartis entre les propriétaires des logements en tenant compte du nombre effectif de personnes qui occupent l'appartement, à moins que les logements ne soient individuellement et directement raccordés à l'aqueduc municipal et munis de compteurs individuels. Les frais relatifs au service et à l'entretien de l'ascenseur sont répartis entre les copropriétaires des différents étages en parts progressivement décroissantes du haut vers le bas, de manière analogue à la répartition des frais d'entretien et de reconstruction des escaliers visés à l'art. 1124 du code civil.

Dans le cas de plusieurs ascenseurs, cette répartition est effectuée séparément pour chaque ascenseur. Les frais d'entretien de l'installation commune de chauffage - à l'exclusion de l'entretien des parties situées dans chaque logement individuel, qui est à la charge des propriétaires respectifs - ainsi que les frais de service, sont répartis entre les copropriétaires dont les logements et locaux participent à la même installation, d'après les mètres cubes chauffés, étant exclue la faculté de s'y soustraire en renonçant au chauffage.

Art. 14

Chaque copropriétaire assume pour lui-même, ses successeurs et les ayants cause, l'obligation de :

- a) Faire effectuer directement et à ses frais tous les travaux d'entretien courant et exceptionnel de son logement, et en particulier les réparations dont l'absence pourrait porter atteinte aux personnes, aux autres logements et aux parties communes.
- b) Verser au syndic de la copropriété, dans les modalités qui seront indiquées par la copropriété :
 - 1) a) - une quote-part (mensuelle), à définir d'après le devis annuel des frais et proportionnellement à la valeur en millièmes de sa propriété, pour la constitution d'un fonds commun qui servira à faire face aux frais d'entretien courant des parties, des espaces et des installations communes ;
 - 1) b) - une quote-part (mensuelle) additionnelle, à définir d'après le devis annuel des frais relatifs au fonctionnement des services, au paiement des impôts, taxes, cotisations etc., communs à chaque copropriétaire ;
 - 2) - une quote-part (mensuelle), à définir d'après le devis annuel des frais et proportionnellement à la valeur en millièmes de sa propriété, pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira à faire face aux travaux d'entretien exceptionnel et aux autres exigences particulières, prévisibles et imprévisibles, des parties, des espaces et des installations communes ;
 - 3) - dans le cas de parties ou services communs à plusieurs copropriétaires, une quote-part à définir d'après le devis annuel des frais, pour la constitution d'un fonds que les syndicats concernés par chaque copropriété doivent tenir à la disposition du syndic fiduciaire (voir chapitre VI suivant) pour les frais relatifs à l'entretien des routes, des espaces verts, des jardins, des installations etc., pour le remboursement des impôts et pour le fonctionnement des services communs à plusieurs administrations.

Les fonds visés aux points 1 - 2 - 3 doivent être déposés auprès d'un établissement bancaire, sur les livrets de dépôt distincts, ou de c.c. postal, au nom impersonnel de la copropriété.

Le syndic de la copropriété délivrera un reçu des sommes qui lui ont été versées par chaque copropriétaire.

La copropriété est tenue d'assurer le bâtiment contre les dommages dus à un incendie, une explosion de gaz, la foudre, les avions et autres événements catastrophiques, en plus d'une assurance de responsabilité civile.

Il revient à l'assemblée des copropriétaires de choisir la compagnie d'assurance et de déterminer la mesure du capital à assurer, lequel, dans tous les cas, ne pourra pas être inférieur au montant total découlant de la somme des valeurs attribuées à chaque appartement aux fins de l'inscription hypothécaire.

Il y aura lieu de noter, sur la police d'assurance, les contraintes au profit de l'entreprise « Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona » jusqu'à ce que tous les logements constituant l'immeuble aient été entièrement rachetés (réméré).

Les frais correspondants sont répartis entre les copropriétaires, proportionnellement aux valeurs en millièmes.

CHAPITRE III ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES

Art. 15

L'assemblée des copropriétaires statue sur :

- 1) d'éventuelles intégrations du règlement qui ne soient pas contraires aux dispositions du contrat ni aux normes du présent règlement ;
- 2) la nomination, la confirmation et la révocation du syndic et sur son éventuelle rémunération ;
- 3) le devis des frais obligatoires pendant l'année et leur répartition entre les copropriétaires ;
- 4) le compte rendu annuel du syndic concernant l'emploi du reliquat ;
- 5) les frais à caractère exceptionnel, y compris les travaux d'entretien exceptionnel ; la constitution du fonds de réserve pour ces frais et les prélèvements du fonds ;
- 6) les litiges actifs et passifs relatifs à des matières qui dépassent les attributions du syndic ;
- 7) les recours présentés par les copropriétaires contre les mesures du syndic ;
- 8) les normes que tous les copropriétaires doivent respecter afin de préserver le calme réciproque, le bon état des choses communes et de le décorum du bâtiment.

Il revient également à l'assemblée de statuer sur tout autre éventuelle question concernant l'administration, la conservation et la jouissance des choses communes et sur tout ce qui est expressément prévu par le code civil et qui n'enfreint pas le contrat ni le présent règlement.

Art. 16

L'assemblée des copropriétaires se réunit à titre ordinaire deux fois par an pour l'approbation du budget avant novembre, pour la clôture de l'exercice budgétaire avant février et, à titre exceptionnel, toutes les fois que le syndic le juge nécessaire ou lorsqu'il en a reçu la demande par au moins deux copropriétaires représentant un sixième de la valeur de bâtiment, au titre de l'art. 66 des dispositions de mise en application du code civil (R.D. 30 mars 1942 n° 318).

L'assemblée est convoquée par avis qui sera envoyé par lettre recommandée à chaque copropriétaire au moins 10 jours avant la date fixée.

L'avis doit indiquer le lieu, le jour et l'heure de la réunion, l'ordre du jour et la date de l'éventuelle réunion en deuxième convocation, qui ne sera pas décidée avant le jour suivant et, dans tous les cas, au plus tard 10 jours après la première convocation.

L'assemblée est régulièrement constituée en première convocation lorsque tous les copropriétaires ont été invités à la réunion et lorsque les intervenants – personnellement ou par procuration - représentent les 2/3 des participants à la copropriété et les 2/3 de la valeur de l'immeuble entier.

Pour être valables, les délibérations doivent être approuvées avec un nombre de votes représentant la majorité (la moitié plus un) des intervenants et au moins la moitié de la valeur de l'immeuble.

En deuxième convocation, l'assemblée délibère valablement avec un nombre de votes représentant au moins 1/3 des participants à la copropriété et au moins 1/3 de la valeur de l'immeuble.

Les participants à l'assemblée nomment d'une fois sur l'autre un président et un secrétaire qui seront généralement choisis parmi les participants à la copropriété, à l'exclusion du syndic.

Les résolutions de l'assemblée font l'objet d'un procès-verbal qui sera transcrit dans un registre spécial gardé par le syndic.

Le copropriétaire qui en fera la demande recevra du syndic une copie conforme du procès-verbal d'assemblée dans les 15 jours suivant sa demande.

Art. 17

Chaque copropriétaire peut intervenir à l'assemblée également par l'intermédiaire d'un représentant qui doit être muni d'une procuration ou d'une délégation écrite, y compris au bas de l'avis de convocation, et qui ne peut pas représenter plus de deux copropriétaires.

Lorsqu'une part de copropriété appartient en propriété indivise à plusieurs personnes, celles-ci ont droit à un seul représentant en assemblée, qui sera désigné par les intéressés.

En l'absence de cette désignation, le président de l'assemblée y pourvoira par tirage au sort.

Les copropriétaires doivent s'abstenir de participer à des délibérations qui ont pour objet des choses ou des services s'ils ont des intérêts dans leur conservation ou leur gestion, ou pour lesquels il existe des relations de fournitures ou de travaux entre ceux-ci et la copropriété.

Le copropriétaire qui est syndic doit s'abstenir des délibérations relatives au compte de sa gestion et à son remplacement.

CHAPITRE IV ADMINISTRATION

Art. 18

L'administration et la surveillance du bâtiment seront régies d'après les normes en matière de copropriétés prévues aux art. 1129 - 1138 du code civil.

Le syndic est nommé chaque année par l'assemblée des copropriétaires, qui statue valablement aussi bien en première qu'en deuxième convocation avec le nombre de votes représentant la majorité des intervenants et au moins la moitié de la valeur du bâtiment.

Art. 19

Le syndic a la représentation légale de la copropriété conformément à l'article 1131 du code civil.

Art. 20

Le syndic doit garder :

- a) le règlement de la copropriété avec ses tableaux de répartition ;
- b) le registre des procès-verbaux ;
- c) les budgets et bilans ;
- d) le registre comptable des recettes et des dépenses, sur lequel doivent figurer tous les mouvements d'argent, de manière à ce qu'apparaissent bien distincts et séparés les recettes et frais se rapportant aux postes spécifiés à l'article 14 précédent ;
- e) le registre des comptes individuels de chaque copropriétaire ;
- f) les contrats stipulés dans l'intérêt de la copropriété ;
- g) une liste des propriétaires avec leur identité ;
- h) les détails du titre d'achat pour chaque copropriétaire ;
- i) un type planimétrique des étages de l'immeuble ;
- j) un inventaire des éventuels biens meubles de propriété commune.

Les livres mentionnés aux lettres b) - d) - e) doivent être visés à chaque page par deux copropriétaires expressément délégués par l'assemblée.

Les documents susmentionnés doivent être communiqués à chaque copropriétaire, au lieu fixé par le syndic.

Le syndic est tenu de délivrer une ou plusieurs copies des documents susmentionnés, sur paiement des frais correspondants, au copropriétaire qui en fera la demande écrite.

Le syndic doit :

- a) encaisser les cotisations et effectuer leur dépôt, tel qu'indiqué à l'art. 14 précédent ;
- b) faire fonctionner les services communs, payer les taxes et impôts et assurer les travaux d'entretien courant. Le syndic ne peut pas commander de travaux d'entretien exceptionnel, à moins que ceux-ci ne revêtent un caractère urgent, mais dans ce cas il doit en référer à la première assemblée ;
- c) convoquer l'assemblée de la copropriété ;
- d) exécuter les résolutions de l'assemblée, à condition qu'elles n'enfreignent pas le contrat d'attribution en propriété stipulé par chaque bénéficiaire avec l'entreprise « Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona » ni le présent règlement ;
- e) assurer le respect du présent règlement ;
- f) composer, si possible, avec les éventuels différends entre les copropriétaires ;
- g) définir les réglementations, les horaires et les roulements pour les services communs, rédiger un règlement interne à cet effet, qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée et porté à la connaissance de tous les copropriétaires ;
- h) stipuler, si nécessaire, les contrats d'installation pour les fournitures de l'eau et de l'énergie électrique et ceux d'autres services éventuels ;
- i) établir les actes ayant pour but le maintien des droits inhérents aux parties communes, y compris les actions possessoires, de déclaration de nouvel ouvrage et de dommage craint, sans préjudice de l'obligation de le communiquer à l'assemblée dans les plus brefs délais. Par ailleurs, le syndic devra accomplir les autres formalités prévues par le C. civ.

Art. 21

L'exercice budgétaire est clos le 31 décembre de chaque année.

Dans le devis des frais annuels et dans les comptes rendus, les frais seront classés par destination et d'après les critères de répartition.

Le syndic doit transmettre une copie des devis et des comptes rendus à chaque copropriétaire au moins 10 jours avant le jour fixé pour l'assemblée et, pendant la même période, il doit tenir à la disposition des copropriétaires les documents justificatifs des frais.

Art. 22

Les comptes de régularisation découlant de l'état de répartition des frais, approuvés par l'assemblée, doivent être versés par les copropriétaires dans les 20 jours suivant la réception de l'avis de paiement ou la date de chaque échéance.

À défaut, le syndic peut obtenir un décret d'injonction immédiatement exécutoire malgré opposition, au titre de l'art. 63 des dispositions de mise en application du code civil (R.D. 30 mars 1942 n° 318).

Si les retards de paiement des cotisations se prolongent pendant un semestre, le syndic est autorisé à interrompre, pour le copropriétaire retardataire, l'utilisation des services communs qui sont susceptibles de jouissance séparée. Les mesures susmentionnées sont débitées sans aucun préjudice pour les actes consécutifs aux non-paiements ou aux retards de paiement.

CHAPITRE V DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 23

Les relations de cohabitation entre les habitants de l'immeuble, qu'ils soient copropriétaires ou locataires, seront régies par un règlement interne approuvé avec la majorité établie à l'alinéa deuxième de l'article 1136 du code civil.

Art. 24

Dans le cas de transgression aux normes du règlement de copropriété, les copropriétaires sont tenus à l'indemnisation des éventuels dommages au terme des dispositions précédentes, ainsi qu'au paiement d'une sanction dont le montant sera établi annuellement par l'assemblée des copropriétaires avec la majorité indiquée à l'alinéa deuxième de l'art. 1136 du C. civ. Ces sommes seront versées au fonds de réserve.

Art. 25

Dans le cas d'aliénation, le nouveau propriétaire du logement entre dans les relations de la copropriété en assumant tous les droits et les devoirs du cédant.

CHAPITRE VI GESTION ET ADMINISTRATION DES ESPACES COMMUNS À PLUSIEURS IMMEUBLES

Art. 26

Pour la gestion et l'administration des travaux relatifs aux parties communes qui ne sont pas comprises dans la propriété de chaque copropriétaire (espaces verts, routes intérieures, installations d'éclairage, installations d'arrosage, etc.), chaque copropriétaire devra nommer un représentant qui pourra également être le syndic.

Art. 27

L'ensemble des représentants constitue l'assemblée de gestion des parties communes indiquée à l'article qui

précède. L'assemblée élit en son sein un syndic fiduciaire. Chaque représentant de copropriété a droit au nombre de voix correspondant aux mètres carrés de surface habitable de la copropriété représentée.

Art. 28

Pour l'administration des parties visées à l'art. 26, il est fait application des normes du code civil et notamment des normes reportées au Tit. VII du Livre 3, à condition qu'elles n'enfreignent pas le contrat ni le présent règlement.

Art. 29

L'assemblée a pour tâches :

- a) la gestion et l'administration des installations ;
- b) l'entretien courant et exceptionnel de celles-ci ;
- c) la répartition des charges et des frais en parties proportionnelles au nombre de mètres carrés de surface habitable de chaque copropriété.

Art. 30

Chaque copropriétaire devra verser au syndic fiduciaire sa quote-part de frais et charges aux échéances définies et d'après le plan de répartition approuvé, comme ci-dessus, par l'assemblée.

Le syndic fiduciaire délivrera un reçu des sommes qui lui ont été versées par les syndics de copropriétés.

Art. 31

Pour les parties communes appartenant également à des immeubles attribués entièrement en location, l'entreprise propriétaire (ou la personne qui en tient lieu en vertu du titre et de la loi) représente un seul copropriétaire avec un nombre de voix correspondant aux mètres carrés de surface habitable de sa propriété.

Si de nouveaux copropriétaires sont créés par effet des cessions en propriété, chacun d'eux devra nommer son représentant, qui se verra attribuer un nombre de voix correspondant aux mètres carrés de surface habitable du nouveau copropriétaire.

En conséquence, ces votes seront soustraits du nombre précédemment attribué à l'entreprise propriétaire des logements locatifs.

CHAPITRE VII RENVOI À LA LOI COMMUNE

Art. 32

Pour tout ce qui n'est pas envisagé dans le présent règlement et pour autant que cela n'enfreigne pas les normes qu'il contient, il est fait application des dispositions contractuelles et du code civil.

CHAPITRE VIII NORMES TRANSITOIRES

Art. 33

Le présent règlement devient exécutoire à compter de la date de stipulation du contrat et jusqu'au paiement intégral effectif du prix par tous les copropriétaires, avec suppression consécutive de l'hypothèque correspondante. Il ne pourra pas être modifié sans l'autorisation préalable expresse exprimée par écrit de l'entreprise « Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona.

Approuvé par résolution du conseil n° 24/4462 du 19-9-1979.