

# FRANCESE

## RÈGLEMENT-TYPE DE COPROPRIÉTÉ

(code civil italien, article 1138)

### PRÉSENTATION

La Confedilizia [organisation italienne de représentation des catégories des propriétaires d'immeubles et des investisseurs] a de nouveau soumis à révision, après l'entrée en vigueur de la loi n. 220 de 2012 portant sur la réforme de la discipline de la copropriété, le texte du règlement-type de copropriété qui avait été prédisposé depuis désormais vingt ans par la Coordination de la copropriété de la Confedilizia et qui avait déjà été soumis à de nombreuses interventions de révision et d'adaptation.

Par l'intervention de révision et de mise à jour qui a été effectuée à présent, on s'est proposé de viser plusieurs objectifs.

- Tout d'abord celui d'adapter le texte du règlement aux nouvelles dispositions introduites par la loi de réforme de la discipline de la copropriété.
- En deuxième lieu celui d'une nouvelle mise à jour du texte qui tienne compte des nouveautés apparues au cours des dernières années surtout à la lumière des plus récentes élaborations jurisprudentielles en la matière.
- On a enfin voulu améliorer encore le texte sur la base de l'expérience acquise en vertu de l'utilisation concrète du règlement.

Dans ce contexte, on s'est efforcé de préserver les lignes directrices originaires du modèle de règlement pour garder sa fonction d'instrument souple à la disposition des opérateurs du secteur. Et, afin justement de conférer au texte une plus grande élasticité, on a inséré de nombreuses clauses marquées de manière particulière (par 1 ou 2 astérisques) et écrites en utilisant des polices différentes, de manière à faire en sorte que l'insertion ou la non-insertion puisse faire l'objet de choix précis et spécifiques de la part de l'utilisateur qui a la possibilité de les mettre en oeuvre compte tenu des différentes situations concrètes.

Par conséquent:

- on a écrit dans une police différente et marquées d'un astérisque (\*), les clauses, c'est-à-dire les dispositions spécifiques, qu'on n'estime être susceptibles d'insertion que dans un règlement de nature contractuelle;
- on a écrit dans une police encore différente et marquées de deux astérisques (\*\*) les clauses dont l'insertion ou la non-insertion dans le texte du règlement est laissée au libre choix de l'utilisateur.

### TITRE I PARTIE GÉNÉRALE

#### Article 1 *(Description de l'immeuble)*

L'édifice de la copropriété dénommée "...." est situé à ..... rue .... numéro de rue ....

Il se compose de ....

*(Indiquer la dénomination de la copropriété, l'emplacement de l'édifice, sa consistance, le nombre d'étages, la destination et le nombre d'unités immobilières qui la composent, les données cadastrales afférentes sans omettre les servitudes actives et passives éventuelles et, le cas échéant, les autres droits ou conditions et situations spécifiques qui la concerneraient en même temps que les titres correspondants, ainsi que l'existence éventuelle de conditions d'usage exclusif attribué à un ou à plusieurs copropriétaires relativement à certaines parties communes).*

Le code d'identification fiscale de la copropriété est le suivant: ... *(Indiquer le code d'identification fiscale).*

#### Article 2 *(Parties communes)*

Dans la copropriété "....." constituent des parties communes et font l'objet de propriété commune de tous les copropriétaires s'il n'y a pas de dispositions contraires au titre : .....

*(Donner la liste des parties communes dont il est question à l'article 1117 du code civil italien et de celles qui s'avèrent être telles eu égard à la réalité spécifique de l'édifice de la copropriété en question, en indiquant également les autres biens qui feraient éventuellement objet de propriété commune).*

Les parties communes sont indivisibles sans le consentement de tous les participants à la copropriété.

La liste dont il est question ci-dessus doit être considérée comme étant impérative: tout ce qui n'y est pas inclus doit s'entendre comme objet de propriété exclusive de la part de copropriétaires singulièrement (\*).

### Article 3 *(Copropriété partielle)*

Les parties de l'édifice indiquées ci-après, ne font objet de communauté qu'entre les copropriétaires propriétaires des unités dont la liste est donnée ci-dessous.

.....  
*(Indiquer singulièrement les biens qui ne font objet de communauté qu'entre un certain nombre de copropriétaires; indiquer également pour chacun de ces biens les unités immobilières auxquelles il se rapporte).*

### Article 4 *(Limitations de l'usage des parties communes)*

Dans le cadre de la copropriété "....." il est interdit aux copropriétaires, aux locataires et à toute personne qui y habite ou qui ait quelque rapport que ce soit avec l'édifice de: .....

*(Donner la liste des éventuels usages et des éventuelles activités qui sont interdites dans les parties communes de l'édifice, telles que, par exemple: - encombrer les escaliers, les paliers, les cours; - garer des voitures automobiles ou n'importe quel autre moyen de transport dans les cours; - utiliser l'ascenseur pour des déplacements de matériels lourds; - etc.).*

Sans préjudice de ce qui précède, pour les éventuelles modifications des destinations d'usage des parties communes et pour la sauvegarde des destinations d'usage de celles-ci on applique les articles 1117-ter et 1117-quater du code civil italien.

### Article 5 *(Valeur des quotes-parts des participants)*

Pour les effets indiqués aux articles 1123, 1124, 1126 et 1136 du code civil italien, les valeurs proportionnelles de chacune singulièrement des unités immobilières constituant le copropriété sont indiquées dans la colonne A du tableau joint. Elles doivent être prises en considération aux fins du calcul des majorités pour la constitution de l'assemblée et pour la validité des délibérations correspondantes, excepté les cas particuliers prévus par les dispositions qui vont suivre.

Le tableau susmentionné a été dressé sur la base des critères et des mécanismes indiqués dans la description qui est jointe (\*\*).

## TITRE II OBLIGATIONS ET LIMITATIONS

### Article 6 *(Obligations des copropriétaires)*

Tous les copropriétaires doivent participer aux frais nécessaires pour la conservation, la reconstruction et la jouissance des parties communes, ainsi que pour la prestation des services communs.

Aucun copropriétaire ne peut renoncer à son droit sur les parties communes.

Aucun copropriétaire ne peut se soustraire à l'obligation de participer aux frais pour la conservation des parties communes, pas même en modifiant la destination d'usage de sa propre unité immobilière, sauf s'il existe des dispositions de lois spéciales ou une délibération adoptée par la totalité des copropriétaires.

Dans le but de garantir la bonne tenue du registre de situation générale de la copropriété, on applique l'article 1130 n. 6 du code civil italien. Il faudra communiquer au syndic par écrit toute modification des données prévues par une telle norme dans les 60 jours. En cas de négligence, de défaut ou d'imprécision des communications, le syndic procédera conformément aux dispositions dudit article 1130 n. 6 du code civil italien. Dans ce cas, le syndic portera au débit du copropriétaire responsable de l'infraction, en tant que frais personnels de ce même copropriétaire, les coûts de l'acquisition des informations nécessaires menée par ce même syndic.

Chaque copropriétaire a l'obligation, pour lui-même et pour ses ayants cause à quelque titre que ce soit, de respecter le présent règlement et, le cas échéant, ses modifications: il devra rappeler une telle obligation dans les actes d'aliénation des unités et devra de surcroît imposer le respect de ce même règlement et de ses modifications – en plus de toutes les délibérations de l'assemblée – aux membres de sa famille, à ses salariés, à des visiteurs, à ses fournisseurs, à ses locataires et aux occupants à quelque titre que ce soit des unités immobilières.

En cas de transfert de la propriété d'unités immobilières faisant partie de la copropriété, le copropriétaire cédant est tenu, outre que de communiquer au syndic par courrier recommandé avec avis de réception les données susmentionnées, de:

- céder au nouveau copropriétaire sa quote-part de copropriété des éventuels fonds provisionnés (\*);
- céder au nouveau copropriétaire les éventuelles créances accumulées à quelque titre que ce soit vis-à-vis de la copropriété (\*);
- payer les charges de service dues à la copropriété, en restant, en tout état de cause, responsable conjointement et solidairement avec l'acquéreur non seulement pour ce qui concerne tous les frais de copropriété déjà approuvés et supportés jusqu'à la date du transfert de la propriété, mais également pour ceux budgétisés avant une telle date, même s'ils n'ont pas encore été encore supportés par la copropriété.

Sans préjudice de ce qui précède, celui qui cède des droits sur des unités immobilières reste obligé solidairement avec l'ayant cause en matière de charges échues jusqu'au moment où une copie authentique du titre établissant le transfert du droit ne sera transmise au syndic.

En cas de fractionnement d'une unité immobilière, le copropriétaire est tenu d'indiquer à la copropriété la proportion des quotes-parts de valeur à attribuer à chaque fraction, en supportant tous les frais de la formalisation correspondante, restant bien entendu que la valeur attribuée originellement à l'unité immobilière objet du fractionnement doit demeurer inchangée en tout état de cause. L'assemblée peut, en motivant sa décision, refuser d'accepter de telles indications et prescrire une manière différente de détermination des frais du copropriétaire susdit (\*\*).

#### Article 7

##### *(Limitations d'usage de la propriété exclusive)*

Il est interdit aux copropriétaires de destiner les unités immobilières de propriété exclusive aux usages suivants c'est-à-dire d'y exercer les activités suivantes: ..... (\*)

*(Donner la liste de manière claire et précise des usages ou des activités interdites. Par exemple: - transformer des unités immobilières en salles de bal, sièges de partis politiques, dispensaires médicaux; - effectuer dans les unités immobilières des activités bruyantes; - etc.).*

Il est impérativement interdit d'utiliser ou de faire utiliser les unités immobilières dont est composé l'édifice à des activités de prostitution (\*).

#### Article 8

##### *(Possession ou détention d'animaux)*

Il est interdit aux copropriétaires et à toute personne occupant, même temporairement, des unités immobilières de copropriété de posséder ou de détenir des animaux, dans leur propre unité immobilière ou dans les parties communes, à l'exception des animaux traditionnellement domestiques.

Par ailleurs dans les cas de possession ou de détention d'animaux domestiques, le propriétaire ou le gardien de l'animal devra respecter des modalités de garde telles qu'elles ne risquent pas de produire des dommages aux copropriétaires, aux parties communes ou aux parties de propriété exclusive, restant impérativement interdites des modalités contraires à l'hygiène, à la stabilité ou à la sécurité de tout l'édifice ou de ses parties c'est-à-dire telles qu'elles puissent provoquer ou permettre des introductions excédant la mesure de ce qui est normalement tolérable.

#### Article 9

##### *(Inspections, accès et travaux dans la propriété exclusive)*

Chaque copropriétaire, sur demande motivée du syndic et après un avis approprié, doit permettre qu'on puisse procéder à l'intérieur des locaux de sa propriété (sans jamais omettre les ménagements dus) aux inspections et aux interventions nécessaires pour l'exécution d'ouvrages sur les parties communes de l'édifice ou sur les parties en propriété exclusive dans l'intérêt de la copropriété et des copropriétaires singulièrement, en préservant son droit à l'indemnisation ou au dédommagement s'il y a lieu.

En particulier les copropriétaires propriétaires des unités immobilières situées au dernier étage de l'édifice sont tenus de concéder le passage au toit, aux dallages solaires, aux installations communes, au cas où toute autre solution y rendrait l'accès peu aisé ou comporterait des charges ou sacrifices de la part de la copropriété, pour l'exécution des travaux qui concernent les parties communes ou des personnes singulièrement, en préservant toujours leurs droits à l'indemnisation ou au dédommagement s'il y a lieu; pareillement les copropriétaires propriétaires des jardins et des aires découvertes sont tenus de permettre le dépôt des matériaux nécessaires et l'installation d'échafaudages de service pour leur transport aux étages supérieurs, ou pour la restauration des murs périmétraux, toujours du reste aux conditions et dans le respect de tous les droits cités ci-dessus.

En cas de non-respect, seront appliquées les sanctions dont il est question à l'article 15, sans préjudice quoi qu'il en soit de l'obligation de dédommagement.

Chaque copropriétaire est tenu d'exécuter sans atermoiements dans les locaux et dans les parties de sa propriété toutes les réparations et les ouvrages dont l'omission pourrait causer des préjudices pour les autres copropriétaires ou compromettre la stabilité, la sécurité et le décorum de l'édifice.

### TITRE III ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ

#### Article 10 *(Organes de la copropriété)*

Les organes de la copropriété sont:

- l'assemblée;
- le syndic;
- le conseil des copropriétaires.

#### Article 11 *(Assemblée et sa convocation)*

L'assemblée ordinaire doit être convoquée une fois par an pour les délibérations dont il est question à l'article 1135 du code civil italien sans dépasser 120 jours à partir de la date de clôture de l'exercice financier.

Il est possible de convoquer une assemblée extraordinaire lorsque le syndic l'estime nécessaire et dans tous les cas prévus par la loi ou par le présent règlement de copropriété, c'est-à-dire quand en soit parvenue au syndic une demande de la part d'au moins deux copropriétaires représentant un sixième au moins de la valeur de l'édifice.

En l'absence du syndic, l'assemblée peut être convoquée à l'initiative de chacun des copropriétaires.

L'assemblée est convoquée par avis écrit contenant l'indication spécifique de l'ordre du jour à communiquer à tous les propriétaires et à tous les sujets usufruituaires, dans le cas prévu à l'article 67 des dispositions relatives à la mise en oeuvre du code civil italien, cinq jours ouvrés au moins avant la date fixée pour la première convocation par courrier recommandée, courrier électronique certifié, télécopie ou par livraison directe à la main au numéro et à l'adresse que les copropriétaires auront communiquée au syndic. L'avis doit contenir l'indication du lieu et de l'heure de la réunion avec indication de la première et de la deuxième convocation (cette dernière ne devra pas être fixée dans un terme dépassant dix jours par rapport à la première et ne pourra, en tout état de cause, se tenir à la même date que la première).

Le syndic a la faculté de fixer plusieurs réunions consécutives en convoquant les ayants droit par un seul avis, ainsi qu'il est disposé au dernier alinéa de l'article 66 des dispositions relatives à la mise en oeuvre du code civil italien.

Il faut indiquer dans l'avis de convocation, eu égard à chacun des sujets à l'ordre du jour, le *quorum*

prévu pour la délibération correspondante et – dans les cas où les copropriétaires ne seraient pas tous légitimés à participer au vote – il faut y indiquer les noms de ceux qui peuvent participer au vote eu égard à chacun des sujets à l'ordre du jour (\*\*).

Au cas où une unité immobilière appartiendrait en propriété indivise à plusieurs personnes, l'ensemble de ces dernières

doivent recevoir individuellement et séparément l'avis de convocation, quand bien même elles n'auraient droit qu'à un seul représentant à l'assemblée, à désigner de la part des copropriétaires aux termes de l'article 1106 du code civil italien.

L'avis de convocation doit être communiqué au précédent propriétaire d'une unité immobilière au cas où celui-ci n'aurait pas obtempéré aux dispositions de l'article 6 et le nouveau propriétaire n'aurait pas communiqué au syndic, toujours par courrier recommandé avec avis de réception, les éléments essentiels de l'acte d'achat, sa résidence ou son domicile.

## Article 12 *(Droit de vote et délégations)*

Chaque copropriétaire a le droit de se faire représenter à l'assemblée par une autre personne, même extérieure à la copropriété, détentrice d'une délégation écrite et nominative.

Chaque délégué ne peut être porteur que de trois délégations au maximum (\*\*).

Dans tous les cas, si les copropriétaires dépassent le nombre de 20, le délégué ne peut représenter au maximum qu'un cinquième des copropriétaires et de la valeur proportionnelle.

On ne peut conférer de délégations au syndic.

Le copropriétaire qui serait syndic de sa propre copropriété ne peut participer personnellement ou par l'intermédiaire d'une délégation au vote des délibérations ayant pour objet sa nomination, sa révocation, sa confirmation, l'approbation du compte-rendu et en général son action (\*).

La délégation n'est valable uniquement que pour la représentation dans l'assemblée à laquelle elle se rapporte (ou pour la réunion qui constitue la suite de la précédente comme prévu au dernier alinéa de l'article 66 des dispositions relatives à la mise en oeuvre du code civil italien), et seulement pour la discussion et le vote des sujets à l'ordre du jour.

La validité de la constitution de l'assemblée est vérifiée au début de la réunion et la constatation correspondante est efficace pendant toute sa durée, sauf s'il y a requête de vérification du nombre légal. Dans les cas de suite de la réunion à une autre date, la vérification de l'existence des prescriptions de validité de constitution doit être réitérée.

Lorsque l'objet de la délibération à adopter ne concerne exclusivement que l'intérêt d'une part de copropriétaires, et pourvu qu'elle ne porte pas préjudice aux droits des autres copropriétaires, comme dans les cas de décisions à prendre se rattachant à la copropriété partielle, on peut faire droit à la convocation d'assemblées partielles; en ce cas les majorités requises pour la validité des délibérations doivent être rapportées à la totalité des seuls copropriétaires concernés, avec une proportion rapportée à la seule partie de l'édifice qui est prise en considération dans la délibération. Il faut, en tout état de cause, annoncer une telle convocation à tous les copropriétaires.

## Article 13 *(Déroulement de l'assemblée et rédaction du procès-verbal)*

L'assemblée nomme le président et le secrétaire de l'assemblée. Le syndic ne peut être nommé ni président ni secrétaire.

Le président dirige avec équilibre et impartialité le déroulement de la discussion.

Le secrétaire rédige le procès-verbal sous la direction du président durant le cours de l'assemblée et le transcrit sur le registre prévu à cet effet.

Le procès-verbal doit être lu au terme de la réunion et doit être souscrit par le secrétaire et par le président.

Les fonctions de président et de secrétaire prennent fin à la clôture de l'assemblée.

Le procès-verbal doit contenir:

- l'indication du lieu, de la date de la réunion et de l'ordre du jour;
- le nombre des intervenants de facto ou par délégation rapporté au nombre total des participants à la copropriété;
- le nom et le prénom des copropriétaires intervenants ou représentés avec l'indication de la valeur des quotes-parts de propriété respectives;
- l'indication du président et du secrétaire et la constatation de la régularité de l'assemblée;
- l'indication, le cas échéant, de la non-constitution de l'assemblée;
- les courtes déclarations faites par les copropriétaires qui l'ont demandé;
- un compte-rendu sommaire de la discussion et le texte des délibérations prises avec l'indication de la majorité obtenue pour chacune, en faisant spécifiquement référence aux copropriétaires favorables, opposés ou abstenus, avec indication des millièmes respectifs;
- d'éventuelles pièces jointes, avec indication de leur provenance et de leur cause.

Il faut joindre au procès-verbal de l'assemblée le bilan et le budget des frais approuvés par l'assemblée avec les répartitions correspondantes (\*\*). La tenue du registre des procès-verbaux des assemblées doit être soignée par le syndic. Le syndic doit déposer dans les sept jours à partir de la date à laquelle l'assemblée s'est tenue une copie du procès-verbal de l'assemblée au siège local de la Confedilizia où le procès-verbal peut être consulté par les copropriétaires et où une copie peut en être délivrée en cas d'égarement de l'original (\*\*). Les délibérations concernant l'approbation et la modification du règlement de la copropriété, ainsi que la nomination et la cessation du mandat du syndic pour quelque raison que ce soit, doivent être notées sur deux registres distincts et autonomes tenus ceux-ci aussi par le syndic (\*\*).

#### Article 14 *(Communications des délibérations aux copropriétaires)*

À tous les effets, le syndic doit envoyer à l'ensemble des copropriétaires, par courrier recommandé dans les dix jours à partir de la date de déroulement de l'assemblée, une copie du procès-verbal de ladite assemblée, qu'il doit souscrire pour en attester la conformité à l'original.

#### Article 15 *(Sanctions)*

Pour les infractions aux normes du présent règlement, l'assemblée d'une fois à l'autre peut établir les sanctions dont il est question à l'article 70 des dispositions relatives à la mise en oeuvre du code civil italien dans les limitations prévues par une telle norme: les sommes qui en découleraient seront dévolues au fonds dont le syndic dispose pour les dépenses ordinaires. Cela se vérifie sans préjudice de l'éventuelle obligation du responsable de la violation au dédommagement ni de tout droit ultérieur et différent de la copropriété et des personnes singulièrement.

#### Article 16 *(Intérêts pour le retard dans le paiement des charges)*

En cas de retard dans le paiement des charges dues sur la base du bilan ou du budget des dépenses par rapport au terme fixé par l'assemblée, le copropriétaire retardataire est tenu de verser un intérêt moratoire dans la mesure de: .... (\*)

#### Article 17 *(Le syndic - nomination, confirmation et révocation)*

L'assemblée nomme ou confirme le syndic par délibération à adopter, aussi bien en première qu'en deuxième convocation, avec le vote de la majorité des intervenants à l'assemblée et de la moitié de la valeur de l'édifice.

Même un copropriétaire peut être nommé syndic.

Le mandat de syndic ne peut être exercé par qui ne possède pas les conditions requises dont il est question à l'article 71-bis des dispositions relatives à la mise en oeuvre du code civil italien.

L'absence même d'une seule des conditions requises susmentionnées est cause de nullité de la délibération de nomination. La perte des conditions requises dont il est question aux lettres a), b), c), d) et e) du premier alinéa de l'article 71-bis des dispositions relatives à la mise en oeuvre du code civil italien comporte la cessation du mandat : dans un pareil cas chacun des copropriétaires pourra convoquer sans formalité l'assemblée pour la nomination du nouveau syndic.

En même temps que l'acceptation de la nomination et à chaque renouvellement du mandat, le syndic communique ses coordonnées d'état civil et professionnelles, son code d'identification fiscale ou, s'il s'agit d'une société, également le siège légal et la dénomination, le local où se trouvent les registres dont il est question aux numéros 6) et 7) de l'article 1130 du code civil italien, ainsi que les jours et les heures auxquels toute personne intéressée, après en avoir fait la demande au syndic, peut en prendre gratuitement vision et en obtenir, après versement d'une participation aux frais, une copie qu'il aura lui-même signée.

Au cas où l'assemblée aurait subordonné la nomination du syndic à la présentation d'une police individuelle d'assurance

pour la responsabilité civile portant sur les actes accomplis dans l'exercice du mandat, le syndic doit en communiquer les éléments essentiels en même temps que l'acceptation du mandat. Toujours en même temps que l'acceptation de la nomination, il doit communiquer l'acceptation de la rémunération délibérée par l'assemblée aux termes de l'article 1135 du code civil italien et également l'acceptation de toutes les clauses du présent règlement, qui constituent une partie intégrante et essentielle du contrat de mandat.

Le mandat du syndic a une durée d'un an. Ce mandat est renouvelé automatiquement pour une autre année si le syndic ne présente pas sa démission ou si l'assemblée ne manifeste pas un avis contraire en en donnant communication au syndic soixante jours avant l'expiration de son mandat. En cas de renouvellement tacite, à l'expiration de la deuxième année du mandat il faut convoquer l'assemblée pour la confirmation du syndic sortant ou pour la nomination d'un nouveau syndic. Le syndic doit prendre soin d'accomplir les obligations prévues à sa charge par l'article 1129, deuxième et quatorzième alinéas, du code civil italien dans tous les cas de nomination ou de renouvellement (non tacite).

Le syndic a les attributions que lui reconnaissent le code civil italien et les lois en vigueur.

En plus de celles indiquées par la loi au syndic de la copropriété "... " sont conférées les attributions supplémentaires suivantes: ..... (\*).

*(Indiquer les tâches supplémentaires et différentes par rapport à celles prévues par la loi qu'on estimerait opportun d'attribuer éventuellement au syndic, compte tenu aussi des conditions spécifiques de la copropriété singulièrement).*

Le syndic peut être révoqué à tout moment par l'assemblée à la majorité dont il est question au deuxième alinéa de l'article 1136 du code civil italien. Il peut également être révoqué par l'autorité judiciaire dans les cas prévus à l'article 1129 du code civil italien.

En cas de révocation de la part de l'autorité judiciaire, l'assemblée ne peut renommer le syndic révoqué.

Le syndic démissionnaire, révoqué ou en état de cessation de mandat de quelque manière que ce soit, a l'obligation de rendre compte de sa gestion.

Dans le cas de démission, de révocation ou de cessation du mandat le syndic est tenu de remettre toute la documentation en sa possession concernant la copropriété et les copropriétaires singulièrement, sans pouvoir opposer aucune exception, ainsi que d'exécuter les activités urgentes dans le but d'éviter des préjudices des intérêts communs sans droit à des rémunérations supplémentaires. D'éventuels droits de créance du syndic en cessation de mandat ne pourront d'aucune manière constituer un motif de refus ou de retard dans la remise de la documentation susdite.

#### Article 18 *(De l'administration)*

Le syndic rédige dans les quatre-vingt-dix jours suivant la fin de chaque exercice le compte-rendu annuel, contenant les rubriques de recette et de dépense et tout autre donnée inhérente à la situation patrimoniale de la copropriété, aux fonds disponibles et aux réserves éventuelles.

En même temps que le compte-rendu le syndic rédige également l'état de répartition entre les copropriétaires des sommes qui y sont inscrites.

Le compte-rendu doit être rédigé en appliquant des modalités à même d'en rendre les résultats clairs et d'en permettre aisément la vérification et des critères permettant de connaître de surcroît l'action du syndic. Il est composé d'un registre de comptabilité, d'un récapitulatif financier, ainsi que d'une note synthétique expliquant la gestion et indiquant également les rapports en cours et les questions pendantes.

Le syndic est tenu de rédiger le compte-rendu de la gestion et de convoquer l'assemblée pour l'approbation correspondante dans le terme qui a été précisé ci-dessus: le non-respect de cette obligation constitue une grave irrégularité pouvant donner lieu à la révocation du syndic.

Dans le même terme, le syndic rédige le budget des dépenses nécessaires pour la gestion suivant celle qui est en cours à ce moment-là ainsi que son tableau de répartition parmi les copropriétaires sur la base des critères établis par le présent règlement.

Ce budget aussi est soumis à l'examen de l'assemblée des copropriétaires.

Chaque copropriétaire, après l'approbation du bilan et du budget, est tenu de verser sa quote-part de charges aux échéances fixées par l'assemblée.

Aucun copropriétaire ne peut se soustraire à l'obligation du paiement des charges en évoquant des prétentions de créances vis-à-vis de la copropriété, sauf en cas de délibération de l'assemblée à cet effet.

Dans le cas où des travaux urgents seraient nécessaires, le syndic s'en charge, après avoir pris l'avis du conseil des copropriétaires, et en présente ensuite le rapport lors de la première assemblée.

Le syndic est tenu d'agir pour le recouvrement forcé des sommes dues par les copropriétaires dans les six mois à compter de la clôture de l'exercice au cours duquel la créance est devenue exigible, même en ayant recours à la procédure dont il est question à l'article 63, premier alinéa, des dispositions relatives à la mise en oeuvre du code civil italien, sauf s'il en a expressément été dispensé par l'assemblée.

Le syndic a l'obligation de conserver pendant dix ans toute la documentation inhérente à sa propre gestion ayant trait aussi bien à ses rapports avec les copropriétaires qu'à l'état technico-administratif de l'édifice et de la copropriété. Pour les écritures comptables et les pièces justificatives des dépenses le terme tout juste évoqué de dix ans court à partir de la date de l'enregistrement correspondant.

Les copropriétaires et les titulaires de droits réels et de jouissance sur les unités immobilières peuvent prendre vision des pièces justificatives des dépenses à tout moment et en extraire des copies à leurs propres frais.

#### Article 19

*(Du réviseur de la comptabilité)*

L'assemblée de copropriété peut, à n'importe quel moment et pour plusieurs annuités identifiées spécifiquement, nommer – à la majorité dont il est question au deuxième alinéa de l'article 1136 du code civil italien – un réviseur pour vérifier la comptabilité de la copropriété, désigné éventuellement parmi plusieurs personnes dont on aurait demandé l'indication à la Confedilizia locale.

Les frais correspondants sont répartis entre tous les copropriétaires sur la base des millièmes de propriété.

#### Article 20

*(Exercice financier)*

L'exercice financier va du ..... au ..... de chaque année.

#### Article 21

*(Suspension des services vis-à-vis des copropriétaires mis en demeure)*

En cas de retard dans le paiement des charges se prolongeant sur un semestre, le syndic a la faculté de suspendre pour le copropriétaire défaillant, au terme de 15 jours suivant la sommation de mise en demeure par courrier recommandé, l'utilisation des services communs qui sont susceptibles de jouissance séparée. Le syndic peut, à cet effet, procéder aux opérations nécessaires sur les installations même à l'intérieur de la propriété exclusive du copropriétaire mis en demeure.

#### Article 22

*(Le conseil de copropriété)*

Le conseil de copropriété est l'organe consultatif du syndic; son avis est obligatoire pour l'exécution des délibérations de l'assemblée concernant des interventions d'administration extraordinaire, ou bien d'administration ordinaire de grande importance, ainsi qu'en ce qui concerne le recrutement ou le licenciement de salariés de la copropriété et toutes les fois qu'il faut intervenir en situation d'urgence; dans les autres cas son avis est facultatif.

Ce conseil veille – directement ou par délégation à l'un de ses membres – sur l'activité du syndic, avec pleine faculté d'inspecter à tout moment toute la documentation de copropriété et d'en avoir une copie, et il en fait rapport à l'assemblée.

L'assemblée peut lui demander, à titre d'exemple, l'acquisition de devis, le choix de fournisseurs, la sélection de salariés de la copropriété, sans préjudice de l'obligation de rapport à l'assemblée qui suit immédiatement.

Ses membres sont choisis parmi les copropriétaires en nombre toujours impair, avec un minimum de trois, ils gardent leur fonction pendant un exercice et sont rééligibles. Le président du conseil de copropriété est nommé au sein de celui-ci par les conseillers.

## TITRE IV RÉPARTITION DES DÉPENSES

### Article 23

*(Frais inhérents aux parties communes et frais généraux d'administration)*

Sauf les exceptions ci-après, les frais concernant la conservation des parties et des installations communes telles par effet de la loi, par titre ou par disposition du présent règlement, et en particulier ceux engagés:

- a) - pour les réparations ordinaires et extraordinaires;
- b) - pour la reconstruction de l'édifice ou d'une partie de celui-ci;
- c) - pour les innovations valablement délibérées par l'assemblée ou imposées par la loi;
- d) - pour toutes les charges concernant les choses ou les installations indiquées dans les articles mêmes;
- e) - pour les besoins de l'administration et les primes des assurances;

sont répartis entre les copropriétaires au prorata des valeurs des propriétés respectives telles qu'elles apparaissent énoncées en millièmes dans la colonne A du tableau joint.

### Article 24

*(Frais de conciergerie)*

Tous les frais inhérents au service de conciergerie – à savoir le salaire du concierge, les indemnités, les cotisations de sécurité sociale, de prévoyance et d'assurance, l'indemnité de fin de rapport de travail, la gestion du logement, la fourniture d'équipements et en général tous les autres frais non spécifiés relatifs et inhérents audit service – sont répartis parmi les copropriétaires sur la base des quotes-parts en millièmes indiquées dans la colonne A du tableau joint.

Les éventuelles indemnités particulières et les accessoires de majoration correspondants pour des cotisations, etc. revenant au concierge, aux termes des conventions de travail, compte tenu de l'affectation d'une ou de plusieurs pièces à bureau, à cabinet professionnel ou à tout autre destination spécifique, seront débités aux seuls copropriétaires propriétaires de telles unités.

### Article 25

*(Frais concernant les escaliers)*

Les frais d'entretien et de reconstruction des escaliers, y compris les vestibules, les couloirs et les parties qui les composent (telles que les murs qui les limitent, les structures qui les soutiennent, les lucarnes supérieures ou les fenêtres qui donnent la lumière du jour, les rampes mains courantes, les marches et les montants, etc.) sont répartis entre les copropriétaires à la proportion indiquée dans la colonne B du tableau joint.

Les frais pour le nettoyage et l'éclairage sont répartis entre les copropriétaires au prorata des valeurs des propriétés respectives énoncées en millièmes dans la colonne A du tableau joint.

### Article 26

*(Frais d'ascenseur)*

Les frais concernant la maintenance et le remplacement de l'installation d'ascenseur sont répartis parmi les copropriétaires usagers à la proportion indiquée dans la colonne B du tableau joint.

### Article 27

*(Frais concernant les espaces vides et les grilles)*

Les frais concernant les espaces vides et les murs qui les délimitent, ainsi que les frais pour les éventuelles charges communales sont répartis parmi tous les copropriétaires à la proportion dont il est question dans la colonne A du tableau joint; ceux inhérents à la couverture, lorsque celle-ci est comprise dans les détachements de propriété ou elle est à usage des copropriétaires singulièrement, sont répartis en fonction des critères fixés par la loi pour les réparations et les reconstructions des dallages solaires.

Tous les frais concernant chaque grille qui ait la fonction de donner de la lumière à une ou à plusieurs unités immobilières ainsi que les frais pour les éventuelles charges communale concernant une telle grille sont répartis à concurrence d'une moitié sur la base du critère indiqué ci-dessus, cependant qu'en ce qui concerne l'autre moitié ils grèvent l'unité qui bénéficie de la lumière grâce à la grille.

Dans le cas de grilles ayant la seule fonction d'aération des espaces vides, les frais susmentionnés et les charges

communales sont répartis conformément aux quotes-parts dont il est question à la colonne A du tableau de répartition.

#### Article 28 (Frais de chauffage)

Tous les frais concernant la maintenance de l'installation de chauffage central et son exploitation sont répartis conformément à la proportion des surfaces radiantes existant dans chacune des unités immobilières singulièrement indiquée dans la colonne C du tableau joint.

Sans préjudice d'éventuelles prévisions de la loi ou de dispositions régionales en la matière, le renoncement à l'utilisation de l'installation de chauffage centralisé est autorisé s'il s'avère, d'après une expertise technique le préconisant demandée sur initiative du renonciateur et rendue contradictoirement avec le copropriétaire, que le détachement ne comporte pas de remarquables déséquilibres de fonctionnement ou de surcharges de frais pour d'autres copropriétaires. Dans ce cas le renonciateur reste tenu de participer au paiement des seuls frais pour la maintenance extraordinaire de l'installation et pour sa conservation et sa mise aux normes.

Sans préjudice de ce qui précède, au cas où une unité immobilière, participant au service, resterait fermée et inhabitée, sans présence de personnes, pendant toute la période de fonctionnement annuel du chauffage, le copropriétaire propriétaire de celle-ci peut bénéficier d'une réduction de vingt pour cent sur les frais qui devraient être attribués à cette même unité. Pour obtenir la réduction le copropriétaire concerné, sous peine de déchéance, doit communiquer au syndic l'effectivité des conditions indiquées ci-dessus, 20 jours au moins avant l'allumage de manière que ce même syndic puisse procéder sans entraves ou dérangements à l'isolation de l'installation particulière (aux frais d'ailleurs du copropriétaire concerné). La réduction ne peut, en tout cas, être appliquée dans les cas où l'utilisation serait limitée à un nombre partiel des éléments radiants et le concours de circonstances ne durerait pas pendant toute la période d'allumage. À défaut même d'une seule des conditions susdites le copropriétaire est tenu de payer sa quote-part intégrale et complète (\*\*).

Toute modification d'éléments à l'intérieur des unités, et en général toute variation de la situation de fait postérieure à l'approbation du présent règlement, doit être préalablement autorisée, sur demande du copropriétaire singulièrement, par l'assemblée de la copropriété qui, à la majorité dont il est question au cinquième alinéa de l'article 1136 du code civil italien, après avoir vérifié que la modification est techniquement réalisable sans préjudice des unités des autres copropriétaires ni de la régularité et de l'uniformité de la distribution et fourniture du chauffage, établit aussi la quote-part d'augmentation ou d'allègement à attribuer au demandeur en conséquence de la modification autorisée. Avant l'autorisation, le copropriétaire concerné doit s'abstenir de toute variation ou modification (\*\*).

#### Article 29 (Frais concernant les dallages solaires, les parapets et les balcons)

Lorsque l'usage du dallage solaire ou d'une partie de celui-ci n'est pas commun à tous les copropriétaires, ceux qui en ont l'usage exclusif sont tenus de participer à concurrence d'un tiers aux frais engendrés par des réparations et des reconstructions du dallage et à tous les frais accessoires par rapport à ceux-ci. Les deux tiers restants sont à charge de tous les copropriétaires de l'édifice ou de la partie de ce dernier à laquelle sert le dallage solaire, au prorata de la valeur de l'unité immobilière de chacun.

Les frais concernant les parapets de périmètre en maçonnerie ainsi que la base sur laquelle ils s'appuient sont à charge de tous les copropriétaires conformément aux susmentionnés critères de la loi pour les dallages mêmes, cependant que les ouvrages qui servent pour la division des dallages solaires sont à charge des usagers des dallages limitrophes respectifs, en parts égales.

Les frais nécessaires pour remédier aux préjudices causés par les usagers ou les propriétaires exclusifs respectifs des dallages solaires à ces mêmes dallages du fait d'un usage dépassant les limites d'une normale diligence doivent être portés à charge de ces usagers ou propriétaires.

On a recours à ces mêmes critères en ce qui concerne les terrasses de propriété et/ou d'usage exclusif.

Les frais concernant l'entretien ordinaire et extraordinaire des balcons saillants sont répartis de la manière suivante:

- a) à charge du propriétaire du balcon les frais concernant la surface de plancher, la vue sur l'extérieur, le radier et le sous-balcon;
- b) à charge de tous les copropriétaires, conformément au tableau A, les frais concernant les parties extérieures, les revêtements des contremarches, des consoles et en général de toute partie constitutive des balcons qui puisse revêtir, dans les contextes des lignes architecturales globales de l'édifice, un intérêt en ce qui concerne l'esthétique

et le décorum de l'édifice même.

Les frais concernant l'entretien ordinaire et extraordinaire des balcons en retrait sont répartis de la manière suivante:

- a) à charge du propriétaire du balcon situé au-dessus les frais concernant le plancher et la vue sur l'extérieur;
- b) à charge du propriétaire du balcon situé au-dessous les frais pour le sous-balcon;
- c) à charge de tous les copropriétaires conformément au tableau A la partie frontale des balcons, constituant la continuation de la façade de la copropriété.

#### Article 30

*(Frais concernant la couverture des locaux au-dessous d'aires de copropriété)*

Les frais pour l'entretien de la couverture de locaux de propriété exclusive situés au-dessous des cours, des jardins et d'autres aires de copropriété qui ne seraient pas affectées au stationnement de véhicules automobiles sont répartis conformément aux critères établis à l'article 1126 du code civil italien.

Au cas où de telles aires seraient affectées à parking, les frais susmentionnés – étant donné la différente incidence d'une telle utilisation sur la détérioration de la couverture – sont répartis conformément au critère dont il est question à l'article 1125 du code civil italien, exception faite pour l'hypothèse que la détérioration soit imputable à un usage anormal ou à des faits spécifiques imputables aux utilisateurs singulièrement.

#### Article 31

*(Frais d'eau potable)*

Les frais concernant la fourniture de l'eau potable sont répartis sur la base des relevés des compteurs individuels. Dans ce cas chacun des copropriétaires est tenu d'en permettre l'accès pour la lecture.

À défaut de compteurs, les frais sont répartis conformément au critère suivant .....

*(Indiquer le critère choisi. Par exemple: a) au prorata du nombre des habitants; ou bien b) compte tenu de la destination d'usage des unités immobilières, conformément au tableau prévu à cet effet; ou bien encore, c) en appliquant un critère mixte entre les deux premiers).*

#### Article 32

*(Assurance)*

Le bâtiment doit être assuré, dans toute son étendue, par les soins du syndic, contre les dommages et pour les responsabilités civiles pour les dommages à des tierces personnes.

Le choix de la compagnie d'assurance et la détermination de toutes les conditions contractuelles et, en particulier, le montant de la prime et les sommes maximales doivent faire l'objet d'une délibération de l'assemblée ne ressortissant à la compétence du syndic que la souscription du contrat et la gestion qui s'ensuit de celui-ci.

Il faut appliquer un critère identique critère en ce qui concerne d'éventuels renouvellements ou modifications ou intégrations qui suivraient.

La plus forte prime demandée et due pour un plus grand risque connexe à ou dépendant de destinations spéciales affectées à une ou à plusieurs unités immobilières demeure totalement à charge des copropriétaires propriétaires de telles unités.

### TITRE V

### DIVERS

#### Article 33

*(Site internet)*

Au cas où l'assemblée délibérerait – à la majorité dont il est question au deuxième alinéa de l'article 1136 du code civil italien – la création d'un site internet de la copropriété aux termes de l'article 71-ter des dispositions relatives à la mise en oeuvre du code civil italien, il faudra indiquer dans cette même délibération aussi bien les documents qui pourraient être consultés et dont on pourrait extraire la copie que les personnes qui auraient le droit de consulter les documents et d'en extraire des copies.

L'assemblée peut dans un tel cas fixer les modalités de création et de gestion du site et peut aussi disposer qu'un ou plusieurs copropriétaires collaborent avec le syndic – dans les formes que cette même assemblée fixera – dans la création et dans la gestion du site (\*\*).

## TITRE VI CONTENTIEUX

### Article 34

*(Différends - intervention de la Confedilizia locale)*

Dans le cas de différends ou de dissensions entre copropriétaires, ou bien entre ces derniers et le syndic, concernant l'interprétation ou l'application du présent règlement, aucune des parties concernées ne peut recourir à l'Autorité Judiciaire avant de s'être adressée à la Confedilizia locale pour essayer un arrangement à l'amiable, ou quoi qu'il en soit avant que ne soient passés trente jours à compter de la demande présentée à l'Association susmentionnée en vue de l'arrangement susdit (\*).

### Article 35

*(Procédure de médiation d'après le décret législatif n. 28/2010)*

En cas de mise en oeuvre d'une procédure de médiation d'après le décret législatif n. 28/2010 dans laquelle serait partie la copropriété, le syndic peut légitimement participer à cette procédure, après délibération à adopter à la majorité des intervenants de l'assemblée et la moitié au moins de la valeur de l'édifice.

Après avoir reçu la communication relative à la procédure susmentionnée, le syndic doit convoquer sans tarder et en tout état de cause dans les vingt jours suivants l'assemblée pour la délibération dont il est question ci-dessus.

Si les termes de comparution devant le médiateur ne permettent pas de prendre délibération susmentionnée, le syndic doit introduire auprès du médiateur une instance visant la concession d'une prorogation adéquate de la première comparution.

La proposition de médiation qui est formulée dans le cadre de la procédure doit être approuvée par l'assemblée à la majorité des intervenants de l'assemblée et au moins la moitié de la valeur de l'édifice. Si l'on n'atteint pas la majorité susdite, la proposition doit être considérée comme n'étant pas acceptée.