



PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE
"LES SYMPHONIES" SIS A VILLEURBANNE 10 à 16, RUE LOUIS BRAILLE et 13 à 21,
RUE FLORIAN, QUI S'EST TENUE LE 3 NOVEMBRE 1986 A 18 HEURES DANS LA SALLE
DE REUNIONS DES CONFERENCES 2ème ETAGE, 9 PLACE LAZARE GOUJON à VILLEURBANNE,
SUR CONVOCATION REGULIERE DU SYNDIC LA REGIE BILLON S.A. 119, AVENUE DE SAXE
69003 LYON.

Suivant l'état d'émargement annexé au cahier des procès-verbaux, sont présents
et représentés 8 102/10 000

Sont absents : 1 898/10 000 - BATAILLON - BERGEROT - BERNAD - BERTHAUT - BONNET JJ
CHEVALLIER - CORBET - COSSERAT - DAMOUR - DESBROSSE - DUMAS - FAURE - FAYE
FRABOULET - GENOUD - JACOULOT - LAURAIN - LEBLANC - MAZARRARD - MOULAIRE - ORTIZ
PAILLET - PERRIER - VINCENT - VOLLE - WEHRLIN - ZANETTI -

FORMATION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE ET NOMINATION D'UN PRESIDENT DE SEANCE

Monsieur GEOFFRAY est élu Président de séance à l'unanimité des présents et
représentés. Le syndic assure le secrétariat.

Monsieur GEOFFRAY déclare la séance ouverte et demande à l'assemblée de pro-
céder à l'étude de l'ordre du jour et d'en délibérer.

2 - EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31 MAI 1985

Après délibérations, l'assemblée approuve à l'unanimité des présents et repré-
sentés les comptes clos au 31 mai 1986 et donne quitus au syndic BILLON S.A.
pour sa gestion.

3 - Etude et approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er juin 1986
au 31 mai 1987 proposé pour 850 000 Frs.

Après délibérations l'assemblée à la majorité des présents et représentés ap-
prouve le budget de 850 000 Frs suivant détail annexé au récapitulatif de l'état
de charges : 7 877/ 10 000

Melle PREBOLIN et Mme LUCCIARDI votent contre : 134/10 000

Monsieur BARLIER s'abstient : 91/10 000

.../...

SYNDICAT DE SAINT-LYON 3 - 69121 LYON CEDEX 3

.../...

4 - Informations sur les dispositions nouvelles résultant de la loi du 31/12/1985.

Il sera annexé au Procès Verbal la copie de cette loi.

- Après délibérations, l'assemblée des copropriétaires informée par le syndic des conditions dans lesquelles est tenue la comptabilité de l'immeuble décide de maintenir le système de gestion actuel, sans modifier les modalités de fonctionnement du compte bancaire existant à la Régie BILLON S.A. Cette décision est valable pour une durée équivalente au mandat du syndic.

- Sont pour le maintien du système actuel : 7 441/10 000

- Sont pour l'ouverture d'un compte bancaire séparé : Mme LUCCIARDI 51/10 000

- S'abstiennent : Mr FILLIOUX - TILLET - BOULHOL - BERTRAND - MAGNIN - CHAPELON - CHATTON - 610/10 000

- Sont absents : 1 898/10 000

L'assemblée confirme que la consultation des pièces justificatives de charges (article 2 de la loi du 31/12/1985) pourra être effectuée par tout copropriétaire désirant se joindre au conseil syndical le même jour où le syndic recevra le conseil syndical, pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus. L'affichage de cette convocation du conseil syndical sera faite dans les halls.

- Madame LUCCIARDI est élue membre du conseil syndical au Batiment 13, rue Florian en remplacement de Monsieur GAY, démissionnaire. Les membres du conseil syndical sont élus jusqu'en 1987. Monsieur LIROLA assure la présidence de ce conseil.

5 - INTERPHONES

Après délibérations, il est passé à un vote nominatif par allée :

12, rue Louis Braille :

Sont pour : CRPNAC - FALINOWER - OHANESSIAN - PALLIET - POULAT - THIERY - VIGNOLI - 474/671

Sont absents : CORBET - DUMAS - LAURAIN - MAZABRARD - VINCENT - 197/671

Quorum des 2/3 - 443/671 PROJET ADOPTE

19, rue Florian :

Sont pour : BALDAUF - BONNET - CRPNAC - FAVRE - FLOCARD - MAGNIN 552/929

Sont contre : BAUD - BREANT - CHAMPLY - DHAZE - DURAND - FAURE - 345/929

Sont absents : COSSERAT - 32/929

Quorum des 2/3 - 614/929 PROJET REPOUSSE

.../...

.../...

6 - PROJET DE CLOTURE DE LA COPROPRIETE

Un long débat s'instaure : Monsieur ECHEVESTE membre du conseil syndical demande à présenter les avantages de ce projet. L'assemblée accepte qu'il puisse s'exprimer avec le support d'un croquis. Les projets des entreprises consultées ont été chiffrés suivant diverses formules de matériau : fer galvanisé, bois, plastique, aluminium. Les prix peuvent être réduits à 50 000/55 000 Frs, par rapport au projet de base de 70 000 Frs.

- D'autres copropriétaires interviennent en refutant les arguments. Ils souhaitent conserver la copropriété dans son état actuel, avec une clôture par espaces verts et libre d'accès par la voie pompiers. Les acquisitions ont été faites en connaissance de l'existant actuel. Il est passé à un vote nominatif du projet de clôture :

Sont pour : BOURZAY - CRPNAC - CASTILLA - CHALICARNE - COQUERET - COTTAZ - DENIS - DEVISE - ECHEVESTE - FABRE - FLOCARD - GALY - GUYOT - HANTZ - JANET LIROLA - MARTIN - DHANESSIAN - PALLIET - PAVAN - PERRET - ROLLION - SOREL THIERY - VERNAY - VIGNOLI - 4 609/10 000

S'abstiennent : COUDERT - MAGNIN - PREBOLIN - 225/10 000

Sont contre : APERT - BALDAUF - BARLIER - BAUD - BERTRAND - BLANC - BONNET BOUCHAREL - BOULHOL - BOURBON - BREANT - CHAMPLY - CHAPELON - CHATTON - DAVID DHAZE - DUGAS DU VILLARD - DUMONT - DURANT - EMERICH - FALINOWER - FAVRE - Mme FILLOUX - FILLOUX - LUCCIARDI - GEOFFRAY - GIUSTINIANI - MARCEL - MARTINEZ MEZIAT - SUCHERE - PENEL - PINATEL - POULAT - RUDELLE - TAPONAT - TAUREL - TILLET - VILLALBA - GAY - 3 268/10 000

Sont absents : 1 898/10 000

Le projet est repoussé faute de majorité requise des 2/3 des voix

Le conseil syndical avait étudié ce projet du fait qu'une majorité de ses membres était favorable à ce projet.

7 - ESPACES VERTS

Après délibérations il est décidé de créer une commission pour les espaces verts en vue d'étudier les emplacements des plantations, ou des travaux à réaliser. Elle se compose de Mme CHATTON - Mme PREBOLIN - Mme BOURZAY - Mr DEVISE

La société BADEL n'a pas envoyé son devis dont le descriptif était la plantation de trois arbres, coté rue Florian, d'éliminer les arbustes mélangés, de recomposer les abords des entrées d'immeubles.

Le budget estimé est de 7 500/8 000 Frs T.T.C.

.../...

.../...

Sont pour : 6 027/10 000

Sont contre : BARLIER - BOUCHAREL - PINATEL - TAUREL - RUDELLE - BLANC BONNET
DHAZE - BERTRAND - BOULHOL - TILLET - DAVID - 1 193/10 000

S'abstiennent : BAUD - MAGNIN - CHAPELON - TAPONAT - BREANT - APERT -
Mme LUCCIARDI - FILLOUX - Mme FILLOUX-PENEL - BOURDON - 882/10 000

8 - CONVENTION DE PROSPECT ENTRE LA COPROPRIETE ET LA VILLE DE VILLEURBANNE

Le syndic rappelle qu'il a informé régulièrement le président du conseil syndical du déroulement de ce dossier. Il a été obtenu le nettoyage de la chaussée rue Florian.

Le projet de convention n'a pas été adressé au syndic. Monsieur PENEL rappelle que dans la délibération de l'assemblée, il y avait avant toute régularisation, une clause demandant d'obtenir la réfection des trottoirs et de la chaussée rue Florian.

La mairie de Villeurbanne avait indiqué que ces améliorations dépendaient du domaine de la Courly et qu'elle intervenait. Mr LIROLA confirme les courriers envoyés ainsi que son intervention personnelle. Le terrain de la chaussée rue Florian appartient à la copropriété jusqu'à son utilisation publique. Les copropriétaires utilisent cette parcelle en parkings.

Il est passé au vote en vue d'une régularisation.

Sont contre : PENEL - BOURBON - MARTINEZ - DUMONT - 272/10 000

S'abstiennent : CHATTON - MAGNIN - CHAPELON - TAPONAT - VILLALBA - APERT -
DUGAS du VILLARD - 646/10 000

Sont pour : 7 184/10 000

9 - PARTIES COMMUNES ECOULEMENTS DES PLUIES SUR LES PORTES PALIERES

Le syndic confirme que la Société AVENIR maçon a construit suivant les plans. Elle est intervenue régulièrement pendant la période d'achèvement des travaux. Les réserves sont levées à l'heure actuelle. Toutes interventions seront facturées.

Les écoulements constatés des escaliers de service aux portes palières concernant les allées 10-14-16, rue L Braille et 13-17-19, rue Florian.

Il sera étudié une protection par bavette, renforcement des bas des portes.

Le syndic rendra compte au conseil syndical afin de prendre une décision. Ce travail pourra être effectué partiellement afin de connaître les résultats.

Sont pour : 7 671/10 000

Sont contre : PENEL - BOURBON - LUCCIARDI - 157/10 000

S'abstiennent : OHANESSIAN - VIGNOLI - DEVISE - 274/10 000

.../...

.../...

10 - POSE D'UN TEMOIN DE CONTROLE POUR VERIFICATION DU BRANCHEMENT DE LA BASE

Prix 228,00 Frs H.T.

Les copropriétaires intéressés s'adresseront directement à la Société SCEDIT
tél. 78 80 15 00

Cette question a été inscrite pour information.

11 - CHAUFFAGE DE BASE : Le syndic confirme qu'en accord avec le conseil syndical il a été procédé à la constitution d'un stock d'une résistance de chaque type pour permettre un dépannage sans délai. Le stock sera mis à jour des utilisations.

L'assemblée confirme cette décision.

12 - BUDGET D'ENTRETIEN ALLOUE AU CONSEIL SYNDICAL

Après délibérations, l'assemblée approuve l'allocation de budget mis à disposition du conseil syndical d'un montant de 5 000 Frs, à l'unanimité des présents et représentés, sauf Monsieur DHAZE 80/10 000

- La remise en état du parquet de la loge : séjour et circulation

Prix : 1 992,48 Frs T.T.C. par la Société TECHNIQUE.

- Le remplacement des revêtements des plafonds des ascenseurs 13 et 17 rue Florian : 529 Frs par cabine par Société TAPIS FRANCOIS.

13 - QUESTIONS D'INTERET GENERAL D'ADMINISTRATION

Il est rappelé que les portes des halls doivent être fermées. Il est constaté au 21, rue Florian, le blocage de la porte par des cailloux, afin que les enfants puissent rentrer des aires de jeux sans clé. Cette pratique est à proscrire.

Il est rappelé l'interdiction des jeux de ballon. Les espaces verts, pelouses doivent être respectés, même par les adultes.

L'ordre du jour étant délibéré vers 21 heures, Monsieur GEOFFRAY lève la séance.

LE PRESIDENT DE SEANCE

Mr GEOFFRAY

LE SYNDIC

C. BILLON S.A.

Article 42 : alinéa 2 - Loi du 10 juillet 1965 :

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic".

P.J. - 1 -

LOI n° 85-1470 du 31 décembre 1985 modifiant la loi
n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la
copropriété des immeubles bâtis

(Journal Officiel du 1er janvier 1986, page 10)

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,
Le Président de la République promulgue la loi dont la
teneur suit :

Art. 1^{er}. - Après le troisième alinéa de l'article 18 de la
loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copro-
priété des immeubles bâtis, sont insérés deux alinéas ainsi
rédigés :

« - d'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le
soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour
chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait appa-
raître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syn-
dicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat ;

« - de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de
sa première désignation et au moins tous les trois ans, la
décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal
séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes
les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision
est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la pré-
sente loi. Le syndic dispose d'un délai de six mois pour
exécuter la décision de l'assemblée générale lorsqu'elle a
pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du
syndicat. Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée
sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les condi-
tions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit ;
toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de
bonne foi demeurent valables ; ».

Art. 2. - Il est inséré, dans la loi n° 65-557 du 10 juillet
1965 précitée, un article 18-1 ainsi rédigé :

« Art. 18-1. - Pendant le délai s'écoulant entre la convo-
cation de l'assemblée générale appelée à connaître des
comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des
charges de copropriété, notamment les factures, les contrats
de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants
ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou for-
faitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à
la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au
moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'as-
semblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation
aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical
pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copro-
priétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; tou-
tefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à
cette procédure lors de l'assemblée générale pourra
consulter individuellement les pièces le même jour. »

Art. 3. - Il est inséré, dans la loi n° 65-557 du 10 juillet
1965 précitée un article 18-2 ainsi rédigé :

« Art. 18-2. - En cas de changement de syndic, l'ancien
syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le
délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions,
la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiate-
ment disponibles et l'ensemble des documents et archives
du syndicat.

« Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du
délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser
au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après
apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes
des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

« Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic
nouvellement désigné ou le président du conseil syndical
pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner
sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés
aux deux premiers alinéas du présent article ainsi que le
versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en
demeure. »

Art. 4. - L'article 21 de la loi n° 65-557 du
10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« Art. 21. - Dans tout syndicat de copropriétaires, un
conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

« En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée
générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour
lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'as-
semblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité
de l'article 25, arrête un montant des marchés et des
contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical
est rendue obligatoire.

« Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande,
et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou
documents, correspondances ou registres se rapportant à la
gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'adminis-
tration de la copropriété.

« Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de
tout document intéressant le syndicat.

« Les membres du conseil syndical sont désignés par l'as-
semblée générale parmi les copropriétaires, les associés
dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la
présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme men-
tionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984
définissant la location-accession à la propriété immobilière,
leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une
personne morale est nommée en qualité de membre du
conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de
son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pou-
voir spécialement habilité à cet effet.

« Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants,
ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou
acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil
syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas
applicables aux syndicats coopératifs.

« Le conseil syndical élit son président parmi ses
membres.

« Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de
candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la ma-
jorité requise, à la désignation des membres du conseil syn-
dical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention,
est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les coproprié-
taires.

« Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée
générale peut décider par une délibération spéciale, à la
majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de
conseil syndical. La décision contraire est prise à la ma-
jorité des voix de tous les copropriétaires.

« A défaut de désignation par l'assemblée générale à la
majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa
précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires
ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés,
désigner les membres du conseil syndical ; il peut égale-
ment constater l'impossibilité d'instituer un conseil syn-
dical. »

Art. 5. - Le deuxième alinéa de l'article 14 de la loi
n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par la
phrase suivante : « Le règlement de copropriété doit expres-
sément prévoir cette modalité de gestion. »

Art. 6. - Le troisième alinéa de l'article 22 de la loi
n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à
un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syn-
dical. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois
délégations de vote. Un mandataire peut recevoir plus de

trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 p. 100 des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. »

Art. 7. - I. - Les huitième et neuvième alinéas de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée sont remplacés par les dispositions suivantes :

« g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

« Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

« La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie ; ».

II. - Il est inséré, avant le dernier alinéa de l'article 25 précité, un alinéa ainsi rédigé :

« h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ; ».

III. - Il est inséré, avant le dernier alinéa de l'article 25 précité, un alinéa ainsi rédigé :

« i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ; ».

IV. - Il est inséré, avant le dernier alinéa de l'article 25 précité, un alinéa ainsi rédigé :

« j) L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radio-diffusion et de télévision. »

Art. 8. - L'article 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les syndicats coopératifs de copropriété et les syndicats dont le syndic est un copropriétaire peuvent, même s'ils n'appartiennent pas au même ensemble, constituer entre eux des unions ayant pour objet de créer et gérer des services destinés à faciliter leur gestion, ainsi que la vie sociale des copropriétaires.

« Chaque syndicat décide, parmi les services proposés par une union, ceux dont il veut bénéficier. »

Art. 9. - I. - Dans le premier alinéa de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : « trois quarts des voix », sont remplacés par les mots : « deux tiers des voix ».

II. - Le quatrième alinéa (c) de l'article 26 précité est ainsi rédigé :

« c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h et i de l'article 25.

Art. 10. - Il est inséré dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée un article 26-1 ainsi rédigé :

« Art. 26-1. - Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. »

Art. 11. - Il est inséré dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée un article 26-2 ainsi rédigé :

« Art. 26-2. - Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance. »

Art. 12. - I. - L'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par les alinéas suivants :

« Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e, g, h, et i de l'article 25 et des articles 26-1 et 30.

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

« Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

« Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les e, g, h et i de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux. »

II. - L'article 31 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est abrogé.

Art. 13. - L'article 36 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« Art. 36. - Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes. »

Art. 14. - Le deuxième alinéa de l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par les dispositions suivantes : « dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

Art. 15. - Dans l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : « articles 6 à 17, 19 à 37 » sont remplacés par les mots : « articles 6 à 37 ».

Art. 16. - L'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par l'alinéa suivant :

« Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. »

Art. 17. - Les dispositions de l'article 5 ne sont applicables qu'aux règlements de copropriété établis après la publication de la présente loi.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 31 décembre 1985.

FRANÇOIS MITTERRAND

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
LAURENT FABIUS

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
ROBERT BADINTER

Le ministre de l'urbanisme, du logement
et des transports,
JEAN AUROUX