

REGLEMENT DE COPROPRIETE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Copropriété du
50, rue des Ponts de Comines
59000 LILLE

Décembre 2003

L'AN DEUX MILLE TROIS
LE 15 DECEMBRE

Maître Marc DUSART, titulaire d'un office notarial à Lille (59800), 21 Avenue Foch,
office appelé dans la suite des présentes « l'Etude »

A reçu le présent acte authentique contenant :

Règlement de copropriété

État descriptif de division

Dressé à la requête de :

La société dénommée « SARL JACQUES CŒUR »
Société à responsabilité limitée, au capital de sept mille six cent vingt deux euros et
quarante cinq cents
dont le siège est à Lille (59000), 51/53 rue de l'Alcazar
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille,
sous le numéro 410 554 513
Dont les statuts ont été établis par acte sous seing privé en date du 22 septembre 1997

Représentée par :

Monsieur Laurent COULON
Agissant en qualité de gérant de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des
présentes aux termes d'une délibération de l'assemblée générale en date du 17 novembre 2003
dont un exemplaire demeura ci-annexé après mention.

Dénommée le REQUERANT

Préalablement à l'acte objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

Expose :

Suivant acte reçu par Maître Isabelle LOURME, notaire à Lille (59000), le 12 décembre 2003,
LA SARL JACQUES COEUR a acquis de :

- *La société GRAS SAVOYE & CIE, société en commandite par actions au capital d'un million quatre vingt douze mille huit cents euros, dont le siège est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 2, rue Ancelle, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro B 457 509 867.*

L'immeuble ci-dessous désigné :

Désignation de l'immeuble

Localisation : LILLE (59800), 50 rue des Ponts de Comines et 15 place des Reignaux

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

SECTION	N°s	ADRESSE DU LIEU DIT	CONTENANCE
HR	6	50, rue des Ponts de Comines – LILLE	312 m ²

Situation de l'immeuble au regard des règles d'urbanisme

Il résulte du diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 15 ans (articles 45.1 et 46 de la loi du 10 juillet 1965 / articles 74, 79, 80 de la loi SRU du 13 décembre 2000) porté à la connaissance tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic.

Il résulte du rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997 (décret 96-97 du 7 février 1996 relatif à la "protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis", modifié par les décrets 97-855 du 12 septembre 1997 – 2001-840 du 13 septembre 2001 – 2002-839 du 3 mai 2002), demeuré annexé à la minute de l'acte de vente de l'immeuble dont il s'agit.

Il résulte de l'état des risques d'accessibilité au plomb, annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par le représentant de l'Etat dans le département (loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 - Décrets 99-483 et 99-484 du 9 juin 1999 – arrêté du 12 juillet 1999),

Un ensemble immobilier à usage mixte de commerce et d'habitation.

Origine de propriété antérieure

Les biens et droits immobiliers dont il s'agit appartenaient à GRAS SAVOYE & CIE, 2 rue Ancelle – 92200 NEUILLY SUR SEINE.

Documents annexés

- Plans de l'état descriptif de division
- Plans de chaque niveau avec indication des lots.
- Diagnostic technique immobilier
- AG du 17 novembre 2003

Description de l'immeuble

Le présent règlement s'applique à un immeuble édifié sur un terrain situé 50, rue des Ponts de Comines à LILLE, repris au cadastre à la section HR sous le numéro 6 pour une contenance de 312 m², tenant :

- Par devant à l'angle de la rue des Ponts de Comines et la Place des Reignaux
- D'un côté, à gauche, à l'immeuble sis 52, rue des Ponts de Comines ;
- D'autre côté, à droite, à l'immeuble sis 17, Place des Reignaux ;
- Au fond, aux immeubles sis 52, rue des Ponts de Comines et 17, Place des Reignaux.

L'immeuble mis en copropriété se compose d'un bâtiment unique sur rue comportant :

- Au sous-sol : des caves privatives, un local chaufferie le tout desservi par un couloir commun et un sous-sol à usage commercial.
- Au rez-de-chaussée : un commerce dont une cour couverte à usage de commerce, un local poubelles, un petit commerce.
- Au premier étage : un toilette (à usage exclusif du petit commerce) ainsi que deux lots à usage d'habitation ou bureaux
- Au deuxième étage : trois appartements
- Au troisième étage : trois appartements
- Au quatrième étage : quatre appartements

Destination de l'immeuble

L'immeuble désigné ci-dessus est destiné à l'usage de commerce et d'habitation ainsi qu'il est précisé dans l'article 7 (rappel de la destination de l'immeuble). Il sera néanmoins toléré, dans les locaux à usage d'habitation (ou de bureaux) situés au premier étage, l'exercice d'une activité libérale, à condition que cette activité n'apporte pas de nuisances particulières à la copropriété.

Les activités commerciales du rez-de-chaussée et sous-sol devront s'exercer sans nuisance sonore pour le reste de l'immeuble. Les enseignes et calicots commerciaux ne devront jamais déborder des surfaces de façade des locaux commerciaux du rez-de-chaussée.

Etat descriptif de division

L'immeuble est divisé en 20 lots. Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés sur 10.000 tantièmes, et sont indiqués dans le tableau ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°59-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n°59-90 du 7 janvier 1959 et 79-405 du 21 mai 1979.

Lots	Bâtiments	Escaliers	Etages niveaux	ou	Désignation	Quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales
1	unique	Commun et un accès indépendant	Rez-de- chaussée		Local commercial	4722
2	Unique	Commun	Rez-de- chaussée		commerce	420
3	unique	commun	1 ^{er} étage		Appartement (bureau)	943
4	unique	commun	1 ^{er} étage		Appartement (bureau)	164
5	unique	commun	1 ^{er} étage		Toilettes	9
6	unique	commun	2 ^{ème} étage		appartement	484
7	unique	commun	2 ^{ème} étage		appartement	374
8	unique	commun	2 ^{ème} étage		appartement	343
9	unique	commun	3 ^{ème} étage		appartement	515
10	unique	commun	3 ^{ème} étage		appartement	398
11	unique	commun	3 ^{ème} étage		appartement	366
12	unique	commun	4 ^{ème} étage		appartement	482
13	unique	commun	4 ^{ème} étage		appartement	143
14	unique	commun	4 ^{ème} étage		appartement	146
15	unique	commun	4 ^{ème} étage		appartement	473
16	unique	commun	Sous-sol		Cave	1
17	unique	commun	Sous-sol		Cave	2
18	unique	commun	Sous-sol		Cave	3
19	unique	commun	Sous-sol		Cave	3
20	unique	commun	Sous-sol		Cave	9

Eléments pris en considération permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges (article 76 de la loi SRU).

- Les surfaces
- La consistance des volumes
- La hauteur sous plafond
- L'orientation de chaque lot
- Le niveau de chaque lot
- La vue de chaque lot

Les lots comprennent :

- **Lot n°1** : un local commercial situé au rez-de-chaussée dont une cour couverte comprenant un magasin, un bureau, une salle de fax, une réserve/une salle d'archives, trois salles d'audition, un atelier, une réserve, un petit atelier, un WC et un sous-sol commercial et les quatre mille sept cent vingt deux du sol et des parties communes

4722/10000^{èmes}

- **Lot n°2** : une salle de commerce situé au rez-de-chaussée et les quatre cent vingt dix millièmes du sol et des parties communes.

420/10000^{èmes}

- **Lot n°3** : un appartement (bureau) situé au 1^{er} étage comprenant dix pièces et les neuf cent quarante trois dix millièmes du sol et des parties communes

943/10000^{èmes}

- **Lot n°4** : un appartement (bureau) situé au 1^{er} étage comprenant trois pièces et les cent soixante quatre dix millièmes du sol et des parties communes

164/10000^{èmes}

- **Lot n°5** : un toilette comprenant 1 WC et un lave mains
les neuf dix millièmes du sol et des parties communes

et

9/10000^{èmes}

- **Lot n°6** : un appartement droit sur palier situé au 2^{ème} étage comprenant un couloir, une cuisine, un séjour, deux chambres, une salle de bains et un WC et les quatre cent quatre vingt quatre dix millièmes du sol et des parties communes

484/10000^{èmes}

- **Lot n°7** : un appartement centre sur palier situé au 2^{ème} étage comprenant une entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle de bains, et un WC et les trois cent soixante quatorze dix millièmes du sol et des parties communes

374/10000^{èmes}

- **Lot n°8** : un appartement gauche sur palier situé au 2^{ème} étage comprenant un couloir, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle de bains, un bureau et un WC et les trois cent quarante trois dix millièmes du sol et des parties communes

343/10000^{èmes}

- **Lot n°9** : un appartement droit sur palier situé au 3^{ème} étage comprenant un couloir, une cuisine, un séjour, deux chambres, une salle de bains et un WC et les cinq cent quinze dix millièmes du sol et des parties communes

515/10000^{èmes}

- **Lot n°10** : un appartement centre sur palier situé au 3^{ème} étage comprenant une entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle de bains et un WC et les trois cent quatre vingt dix huit dix millièmes du sol et des parties communes

398/10000^{èmes}

- **Lot n°11** : un appartement gauche sur palier situé au 3^{ème} étage comprenant un hall, une cuisine, un séjour, deux chambres, une salle de bains et un WC et les trois cent soixante six dix millièmes du sol et des parties communes

366/10000^{èmes}

- **Lot n°12** : un appartement droit sur palier situé au 4^{ème} étage comprenant une entrée, une cuisine, un séjour, deux chambres, une salle de bains et un WC et les quatre cent quatre vingt deux dix millièmes du sol et des parties communes

482/10000^{èmes}

- **Lot n°13** : un studio droit sur palier situé au 4^{ème} étage comprenant un séjour et une salle de bains et les cent quarante trois dix millièmes du sol et des parties communes

143/10000^{èmes}

- **Lot n°14** : un studio gauche sur palier situé au 4^{ème} étage comprenant un séjour et une salle de bains et les cent quarante six dix millièmes du sol et des parties communes

146/10000^{èmes}

- **Lot n°15** : un appartement gauche sur palier situé au 4^{ème} étage comprenant un couloir/hall, une cuisine, un séjour, trois chambres, une salle de bains et un WC et les quatre cent soixante treize dix millièmes du sol et des parties communes

473/10000^{èmes}

- **Lot n°16** : une cave C1 située au sous-sol comprenant une cave et les uns dix millièmes du sol et des parties communes

1/10000^{èmes}

- **Lot n°17** : une cave C2 située au sous-sol comprenant une cave et les deux dix millièmes du sol et des parties communes

2/10000^{èmes}

- **Lot n°18** : une cave C3 située au sous-sol comprenant une cave et les trois dix millièmes du sol et des parties communes

3/10000^{èmes}

- **Lot n°19** : une cave C4 située au sous-sol comprenant une cave et les trois dix millièmes du sol et des parties communes

3/10000^{èmes}

- **Lot n°20** : une cave C5 située au sous-sol comprenant une cave et les neuf dix millièmes du sol et des parties communes

9/10000^{èmes}

PREMIERE PARTIE : GENERALITES ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1 : GENERALITES

• ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Le présent règlement est dressé conformément aux dispositions de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 et du décret n°67.223 du 17 mars 1967 pris pour son application, dans le but de :

- 1/ Déterminer la destination et les conditions de jouissance des parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites "parties privatives" et de celles qui servent à l'usage collectif dites "parties communes" telles qu'elles résultent de l'état descriptif de division.
- 2/ Déterminer et fixer les droits et obligations des copropriétaires, locataires et occupants dudit immeuble;
- 3/ Organiser l'administration de cet immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et la participation des copropriétaires au paiement des charges et à la gestion ;
- 4/ Régler entre les divers copropriétaires, locataires et occupants, les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter, dans la mesure du possible, toutes difficultés ;
- 5/ Indiquer les différentes servitudes réciproques passives et actives de l'immeuble.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions d'assemblées générales, statuant dans les conditions prévues à la loi du 10 juillet 1965.

Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

• ARTICLE 2: ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires.

CHAPITRE 2 : DIVISION DE L'IMMEUBLE.

• ARTICLE 3: DISTINCTION PARTIES COMMUNES – PARTIES PRIVATIVES

L'ensemble immobilier est divisé :

- En parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou d'un groupe de copropriétaires, à charge pour eux d'en user et de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions du présent règlement. Ces parties communes feront l'objet d'une propriété indivise répartie entre tous les copropriétaires.
- En parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire.

• ARTICLE 4 : PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, des terrasses même lorsque celles-ci sont à jouissance privative;
- Les fondations, le gros œuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couverture de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés ..., et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment) ;
- Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exclusion des revêtements), les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;
- Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins ;
- Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;
- Les emplacements de compteurs et de branchement d'égout, les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble ;
- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf les canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire à partir du droit de la soudure sur la canalisation principale.
- Les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égouts, les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres, les conduites des vide-ordures et leur fermeture (non compris les vidoirs disposés dans les parties privatives) ;
- La chaufferie et les appareils de chauffage et leurs compteurs individuels lorsqu'ils existent, y compris ceux situés à l'intérieur des parties privatives ou des parties communes, lorsque le chauffage est collectif ;
- Les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) de l'immeuble, à l'exclusion des grilles de VMC comprises à l'intérieur des lots ;
- Les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage ;
- Tous les droits accessoires de ces parties communes, telles que les servitudes, les installations d'éclairage, les portes avec leur système d'ouverture et de sécurité, les glaces, décorations, tapis, paillasons (non compris ceux des paliers d'entrée des appartements qui sont parties privatives), etc.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

- ARTICLE 5 : PARTIES COMMUNES SPECIALES

Les parties communes spéciales sont des parties communes qui sont affectées à l'usage d'un groupe déterminé de copropriétaires.

- ARTICLE 6 : PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriétaire de locaux bénéficiera d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant, tel que mentionné dans l'état descriptif de division ci-dessous.

Cette propriété comprendra notamment :

- Les revêtements des sols avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses communes ;
- Les cloisons intérieures. Toute cloison qui sépare deux appartements ou caves est mitoyenne ;
- Les revêtements des plafonds ;
- Les menuiseries intérieures non compris les portes d'entrée palière dont les couleurs sont définies par l'assemblée générale;
- Les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies dont les couleurs sont définies par l'assemblée générale;
- Il est rappelé que l'entretien des revêtements des balcons et terrasses reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive ;
- Les installations sanitaires ;
- L'installation électrique de chaque lot ;
- Les sonneries et installations téléphoniques ;
- Le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte principale de l'immeuble, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les branchements à la télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les installations de chauffage et de fourniture d'eau chaude, dans le cadre de chauffage individuel ;
- Les radiateurs et leurs robinets de réglage, dans le cadre de chauffage collectif ;
- Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énonciation n'étant qu'énonciative et non limitative, sauf les appareils et installations qui peuvent être en location, ou appartenir aux occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être formulées à ce sujet par les autres occupants.

- **DEUXIEME PARTIE : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES.**

- ARTICLE 7 : RAPPEL DE LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires. Les logements resteront destinés exclusivement à l'habitation.

Cependant, les professions libérales sont admises dans les lots situés au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires au syndicat de copropriété, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et de supporter les charges supplémentaires qu'elles génèrent. Les activités de restauration de brasserie ou café, les commerces alimentaires, les activités animalières (toiletage, vétérinaires, etc..) ainsi que les boutiques de sex shop ou assimilées ne sont pas acceptées dans l'immeuble.

Le rez-de-chaussée est de plein droit occupé par un ou plusieurs commerces ou bureaux. Le WC situé au 1^{er} étage (lot n°5) est rattaché au commerce (lot n°2) pour l'usage exclusif de son personnel.

CHAPITRE 1 : USAGE DES PARTIES COMMUNES

- ARTICLE 8

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes (ni vélos, ni poussettes, ni poubelles).

L'entrée de la résidence est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes générales, sauf pour les commerces et professions autorisés par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale, ainsi que pour les écriteaux annonçant la vente d'un lot. Les caractéristiques de ces plaques devront être décidées lors de la première assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires.

A l'exception de l'antenne collective prévue pour l'immeuble, aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, terrasses ou toitures des bâtiments, sauf à obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole ou dérivés et gaz liquéfiés.... Le local poubelles est uniquement destiné à recevoir les déchets ménagers à l'exclusion des encombrants (gérés par chaque copropriétaire), aucun stockage en dehors des bacs prévus à cet effet n'y est autorisé.

Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.

L'entretien des plantations communes, à l'exception de ceux laissés à la jouissance exclusive d'un ou de plusieurs copropriétaires, est du seul ressort du syndicat.

Les plantations doivent être respectées.

L'usage des caves privatives est réservé aux copropriétaires possédant des caves. Les couloirs des caves doivent être laissés libres de tout stockage. Les propriétaires des caves sont responsables des portes de leur lot de cave ainsi que de leur fermeture. L'électricité des caves étant assumée par la copropriété les caves doivent être équipées de minuterie comme l'ensemble des parties communes. L'installation d'appareil électrique (frigo, congélateurs) n'est pas autorisée dans les caves.

CHAPITRE 2 : USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

• ARTICLE 9

Chacun des copropriétaires, en ce qui concerne le local et ses dépendances lui appartenant exclusivement, aura le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou causer un préjudice quelconque à l'ensemble immobilier ou à l'une de ses parties, et de ne porter aucune atteinte à la destination de l'immeuble et des parties privatives telle qu'annoncée précédemment.

a) Occupation

Les appartements devront être occupés par des personnes de bonnes vies et mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à sa tranquillité.

Aucun commerce ou aucune profession commerciale (tel que prévu à l'article 7) ne pourra être exercé dans l'immeuble, sauf dérogation accordée par ledit règlement de copropriété ou le cas échéant par l'assemblée générale à la majorité requise par la loi du 10 juillet 1965, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

L'exercice des professions libérales y est admis au 1^{er} étage, sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la tranquillité des immeubles, ni enfin, gêner par l'odeur et le bruit les autres copropriétaires, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

b) Tranquillité de l'immeuble

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'immeuble sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, de diffusion musicale ainsi que des instruments de musique, etc., est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'immeuble ; les chats, les chiens et autres animaux familiers sont tolérés, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou être tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

Il est rappelé que les activités commerciales ne doivent pas provoquer de nuisances sonores pour l'ensemble de l'immeuble. Les niveaux sonores devront respecter les normes en vigueur.

L'installation des groupes de climatisation est soumise à l'approbation de l'assemblée générale. Leur utilisation et plus particulièrement le niveau sonore seront contrôlés par le syndicat des copropriétaires.

c) Utilisation des fenêtres, balcons, terrasses et loggias

L'utilisation des balcons, terrasses et loggias ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. Il ne pourra jamais être étendu de linge à l'extérieur.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux balcons, terrasses et loggias ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie du groupe d'immeubles. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndicat des copropriétaires ou du conseil syndical.

Ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive des balcons, terrasses et loggias devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien ; ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites etc. provoqués directement ou indirectement par leur fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations notamment).

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les balcons, terrasses et loggias par quelques matériaux que ce soit.

Les copropriétaires des lots 3 et 4 auront la jouissance privative et exclusive de la terrasse située sur la cour arrière du bâtiment au droit du 1^{er} étage et au dessus de la toiture du commerce.

d) Harmonie de la résidence

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, les auvents, la peinture extérieure, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.

Le tout devra être entretenu en bon état, et aux frais de chacun des copropriétaires.

Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux... devront être agréés par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

Les propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, ou autrement.

e) Antenne satellite individuelle

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les balcons. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété ou si le satellite souhaité n'est pas capté, l'installation d'un tel dispositif sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale et sous réserve d'un accord de permis de construire.

Dans ce cas, l'antenne satellite devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art.

f) Travaux et modifications

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son appartement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les travaux intéressent le gros œuvre de l'immeuble, apportent une modification aux portes palières, aux cloisons sur couloirs et escaliers, intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble de quelque façon que ce soit, apportent une modification aux installations de chauffage (dans le cadre d'une installation de chauffage collectif), ils devront être autorisés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété. Il en est de même si les travaux envisagés contribuent à modifier l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité.

Le syndicat des copropriétaires peut décider d'entretenir, réparer, modifier les choses classées dans les parties privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, barres d'appui, volets, et autres), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

g) Sécurité des personnes et des biens

Les conduits de fumée et les cheminées qu'ils desservent sont bouchés et ne peuvent être utilisés sans conformité aux normes en vigueur. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite ; si ces appareils sont néanmoins utilisés, malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité du propriétaire du local, à peine de tous dommages et intérêts.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits. En cas d'utilisation, les conduits de fumée devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

Les propriétaires ou les occupants du ou des locaux équipés d'une chaudière à gaz (n'est concerné ici que le lot le n°1) devront souscrire un contrat d'entretien de ladite chaudière. L'utilisation des bouteilles de gaz pour la cuisson est interdite. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du propriétaire défaillant.

• TROISIEME PARTIE : REPARTITION ET REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1 : CHARGES COMMUNES

• ARTICLE 10 : DEFINITION ET REPARTITION

La définition des charges et les modalités de leur répartition ont été établies en référence aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes d'une part ; et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs d'autre part.

La première catégorie de charges est répartie proportionnellement au prorata des tantièmes de copropriété afférents à chaque lot ; la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent pour chaque lot.

- a) Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble (charges communes générales)

Constituent des charges communes générales réparties au prorata des tantièmes de copropriété de chacun :

1. Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
2. Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage....) ;
3. Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété ;
4. Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées précédemment, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et balcons, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divisées, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ;
5. Les charges afférentes au ravalement des cages d'escalier et de leurs paliers, l'entretien, la réparation des marches, de l'installation électrique et des appliques ;
6. Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic ;
7. Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
8. Les frais de gardiennage (salaire de concierge, rémunérations et avantages divers....) ;
9. Les frais d'éclairage des parties communes ;
10. Les frais de l'entretien de propreté des parties communes (salaires des employés, ustensiles, fournitures,...) ;
11. Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage ... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
12. . La consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété ;
13. . La consommation générale d'eau chaude, destinée à l'usage commun et à l'entretien des parties communes.

Dans le cadre d'un chauffage collectif de l'immeuble, chaque occupant devra permettre le maintien des installations de chauffage à l'intérieur des appartements en bon état d'entretien, notamment pour éviter toutes fuites ou déperdition d'énergie. Il devra laisser l'accès libre aux employés chargés de vérifier les installations. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra en aviser le syndic dans les plus brefs délais.

Dans le cadre d'un chauffage individuel, (n'est concerné ici que le lot n°1) le propriétaire ou les occupants du ou des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur local.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement nettoyées par les occupants des locaux concernés.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et chasses d'eau en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques, ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés, ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges communes générales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux; "quotes-parts" des parties communes générales exprimées en 10000èmes.
Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

a) Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs (charges communes spéciales)

Elles comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations.

1. Charges communes spéciales de chauffage central collectif

Définition

Elles comprennent :

- les frais d'entretien et de rénovation du local chaufferie ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement de tout ou partie de l'installation du système de production et de distribution du chauffage central collectif;
- le coût du " fluide " chauffant, de l'eau et de l'électricité consommée par le système de production et de distribution de chauffage central collectif;
- les frais de maintenance et de contrôle ;

Cette énumération est énonciative et non limitative.

Répartition

Charges de chauffage central collectif :

La quote-part de charges communes spéciales de chauffage central collectif sera répartie dans les conditions énoncées par la loi :

1°) dans le cas où il existerait des compteurs individuels de chauffage, répartition des frais de combustible et d'énergie :

* pour 50% en fonction des volumes chauffés (frais communs)

* pour 50% d'après les quantités de chaleur enregistrées par les appareils de mesure installés dans les parties privatives (compteurs individuels de chauffage - frais individuels -).

2°) dans le cas où il n'existerait pas de compteurs individuels de chauffage, répartition des frais de combustible et d'énergie entre les lots intéressés

Les tantièmes de charge de chauffage sont à attribuer uniquement aux locaux qui bénéficient de cet équipement, à savoir dans la majeure partie des cas les logements, à l'exclusion des caves, du rez-de-chaussée et du toilette (lot n°5).

2. Charges communes spéciales d'eau froide

Les dépenses seront réparties au prorata des tantièmes de copropriété affectés à chaque lot. Toutefois, si des compteurs individuels d'eau froide sont installés pour tous les lots, la facturation sera effectuée selon la consommation constatée aux compteurs, la différence entre

la somme des compteurs individuels et le compteur général étant répartie au prorata des tantièmes de copropriété.

3. Charges communes spéciales d'entretien et de réparation des escaliers

Définition :

Elles comprennent :

- les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches et des paliers à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits et des revêtements superficiels des cages qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis etc.), s'il en existe ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage des escaliers.

Répartition :

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties au prorata des tantièmes de copropriété

Remarque : les charges communes spéciales mentionnées au paragraphe 3. ci-dessus peuvent être majorées à hauteur de 20% maximum, en fonction de l'usage professionnel des locaux.

• ARTICLE 11 : CHARGES MITOYENNES

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments mitoyens, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

CHAPITRE 2 : CHARGES PRIVATIVES

• ARTICLE 12

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant.

Ils devront en outre s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc., et régler au syndicat les sommes dont il serait redevable.

Ils devront également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives.

Les dépenses d'entretien du revêtement du sol (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) des balcons et terrasses seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires.

Les dépenses d'entretien de l'ossature desdits balcons et terrasses seront supportées par l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT DES CHARGES

• ARTICLE 13 :

a) Mode de règlement

Pour faire face aux dépenses courantes de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs, les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget prévisionnel de l'exercice voté. L'assemblée générale pourra toutefois fixer des modalités différentes telles que, par exemple : provisions mensuelles ou semestrielles.

La provision est exigible le premier jour du trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les sommes ou provisions afférentes aux dépenses pour gros travaux sont exigibles selon les modalités prévues par l'assemblée générale. (article 75 I de la loi SRU / articles 14-1 et 14-2 de la loi de 1965)

b) Création de provisions spéciales pour travaux futurs

L'assemblée générale des copropriétaires pourra, en outre, décider la création de provisions spéciales, destinées à faire face à des réparations ou travaux importants tels que ravalement ou réfection de toiture.

c) Défaut de règlement des charges – sanctions

Les sommes dues par chaque copropriétaire et reproduites sur le relevé trimestriel (ou mensuel ou semestriel) adressé par le syndic, se verront appliqué l'intérêt légal de retard dès la première mise en demeure envoyée par le syndic par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé un délai de trente jours après la première mise en demeure, les autres provisions de l'exercice pour dépenses courantes non encore échues deviendront immédiatement exigibles. (article 81-2 de la loi SRU)

Les frais nécessaires exposés par le syndicat à compter de la première mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention fondée par le juge est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois décider de mettre à sa charge une partie de ces frais. (article 81-1 de la loi SRU)

• QUATRIEME PARTIE : CONDITIONS D'UTILISATION DES LOTS

CHAPITRE 1 : MODIFICATIONS DES LOTS

• ARTICLE 14

Chacun des copropriétaires pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier à ses frais comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances. Toutefois, avant le début de tous travaux, il devra en informer le syndic et lui communiquer le descriptif des travaux envisagés.

Si les travaux envisagés touchent en totalité ou en partie à des murs porteurs ou de refend, ou à des éléments considérés comme parties communes, une autorisation préalable de l'assemblée générale devra être obtenue dans les conditions de majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux, des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore réunir leurs lots.

Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutes modifications des lots devront faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

En cas de division d'un lot en plusieurs lots, l'acte modificatif attribuera à chacun des nouveaux lots ainsi créés de nouveaux numéros. Toutefois, la division d'un lot en plusieurs lots ne pourra avoir lieu que si cette division est possible en application des dispositions réglementaires applicables.

Le coût de l'acte de dépôt au rang des minutes et de la publication au registre des hypothèques sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE 2 : MUTATION DE LOTS

• ARTICLE 15 : DIFFERENTS CAS

Tout copropriétaire pourra céder, à titre gratuit ou onéreux, son lot, à condition que la cession porte sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division publiés aux hypothèques s'imposent à tout nouveau copropriétaire, ainsi que ceux qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'ils ont été portés à la connaissance du nouvel acquéreur ou du titulaire du droit de propriété avant la vente et que ce dernier a adhéré aux obligations qui en résultent.

Le syndic adresse avant l'établissement de l'un quelconque des actes de mutation visés dans le présent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
 - Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
 - Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée (charges générales, provisions votées ...).
- Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

Conformément à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, **lors de la mutation à titre onéreux d'un lot**, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut, avis de mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété (article 81 de la loi SRU), par lettre recommandée avec accusé de réception. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, si le copropriétaire vendeur n'est pas libre de toute obligation envers le syndicat de copropriété, le syndic doit former au domicile élu par le vendeur, par exploit d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, pour obtenir le paiement de ces sommes. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions précédemment énoncées est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial, mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas de donation, legs ou succession ou de toute autre mutation à titre gratuit, le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toute somme due ou non versée par le précédent propriétaire : il fera son affaire personnelle, sans recours contre la copropriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser, le cas échéant.

Il bénéficie du solde créditeur éventuel du compte de charges mais il lui appartient de régler avec le précédent propriétaire ou avec sa succession, la répartition de tout solde débiteur ou créditeur.

Toute mutation doit être, dans les deux mois de sa date, notifiée au syndic par l'ancien propriétaire ou l'un de ses ayants droit à titre universel ou à titre particulier au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de notification de la mutation ou du transfert de la propriété, et jusqu'à ce qu'ils aient été effectués, l'ancien (ou sa succession) et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement.

• ARTICLE 16 : AVIS AU SYNDIC

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété d'usage ou d'habitation, toute constitution d'indivision

sur un lot, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution. Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

- ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE

En toute hypothèse le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile, dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, dans le ressort du Tribunal de grande instance dont dépend l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit, comme élu dans l'immeuble.

CHAPITRE 3 : LES LOCATIONS

- ARTICLE 18

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location des locaux dont il est propriétaire.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter à peine de résiliation après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet après un mois.

Le copropriétaire bailleur devra, sans délai, aviser le syndic du nom du locataire et de la date de son entrée dans les lieux.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou de tout autre occupant à quelque titre que ce soit.

Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies dans le présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

CHAPITRE 4 : LES HYPOTHEQUES

- ARTICLE 19

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions de l'article 41 du présent règlement de copropriété, et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance ou la part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement entre les mains du syndic, assisté comme il est stipulé à l'article 41 et par suite, obtenir la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il devra, en outre, obtenir de son créancier, qu'il se soumette d'avance aux dispositions de l'assemblée en matière de reconstruction et aux diverses stipulations de l'article sus indiqué.

• **CINQUIEME PARTIE : ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES**

CHAPITRE 1 - SYNDICAT – SYNDIC – CONSEIL SYNDICAL

• **ARTICLE 20 : FORME DU SYNDICAT**

Les personnes physiques ou morales, propriétaires des divers biens immobiliers dépendant de l'immeuble se trouveront de plein droit groupées dans un syndicat dont le syndic est le représentant légal.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble immobilier appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule et même personne, ou par suite d'une division en plusieurs syndicats et du transfert des équipements communs à une Union de syndicats.

Le syndicat pourra adopter le mode de gestion en syndicat coopératif de copropriété, régi par cette même loi, le décret n° 67.223 du 17 mars 1967 et la loi n° 85.1470 du 31 décembre 1985. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative sera décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965.

• **ARTICLE 21 : POUVOIR, DENOMINATION, SIEGE DU SYNDICAT**

Les pouvoirs du syndicat comprennent essentiellement :

- Les décisions à prendre concernant les modifications à apporter au règlement de copropriété ;
- La conservation de l'immeuble et d'une manière générale l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes, la création de nouveaux équipements et services, ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ;
- La qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires ;
- La régularisation de tout acte d'acquisition ou de disposition des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers, au profit ou à la charge de ces parties communes.

Le syndicat, régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est doté de la personnalité civile ; les décisions qui sont de sa compétence sont prises en assemblée générale des copropriétaires, dans les conditions exposées plus loin, et exécutées par le syndic.

Le syndicat a pour dénomination : "syndicat des copropriétaires du 50 rue des Ponts de Comines "

Son siège est au 50 rue des Ponts de Comines à Lille.

• ARTICLE 22 : NOMINATION DU SYNDIC, PRESIDENT-SYNDIC, VICE-PRESIDENT

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, et est choisi parmi eux s'il s'agit d'une gestion bénévole, ou en dehors d'eux s'il s'agit d'une gestion par un mandataire professionnel.

A défaut, le syndic est désigné par le Président du Tribunal civil de grande instance dans le ressort duquel se trouve l'ensemble immobilier ; le Président du Tribunal est saisi par voie de simple requête par un ou plusieurs copropriétaires. La mission du syndic désigné par le Président cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Le contrat de syndic est signé par le Président de séance et le syndic, et annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Dans le cadre de la gestion en syndicat coopératif, le syndic est élu par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent, et choisi parmi ceux-ci. Il est responsable de sa gestion devant ce conseil. Il exerce en même temps, de plein droit, les fonctions de Président du conseil syndical.

Le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président. Le vice-président supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat.

? ARTICLE 23 : SYNDIC PROVISOIRE

La société UFFI LILLE SAS 6/8 rue Léon Trulin à Lille est nommée syndic provisoire, jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif.

• ARTICLE 24 : DUREE DES FONCTIONS

Le syndic, le conseil syndical, nommés pour une durée maximale de trois ans, peuvent être rééligibles.

• ARTICLE 25 : REMUNERATION

L'assemblée générale des copropriétaires fixera la rémunération du syndic.

Dans le cadre de la gestion par un syndicat coopératif, les fonctions de président du conseil syndical, de vice-président ou de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical sont réglés par le syndic dans les conditions fixées par ce conseil, dans les limites du budget établi en assemblée générale.

• ARTICLE 26 : CESSATION DES FONCTIONS DU SYNDIC OU DU PRESIDENT-SYNDIC

Les fonctions du syndic cessent en cas de décès, de retrait d'autorisation ou de liquidation judiciaire.

Le syndic peut démissionner à tous moments, à condition d'en aviser le conseil syndical, trois mois au moins à l'avance, et de convoquer l'assemblée ordinaire des copropriétaires, de façon à ce qu'il puisse être pourvu à son remplacement.

Le président du conseil syndical et le vice-président du syndicat coopératif sont révocables par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent. Le président du conseil syndical et le vice-président peuvent démissionner à tout moment. Sauf cas de force majeure, ils devront en aviser le conseil syndical trois mois à l'avance, de façon qu'il puisse être pourvu à leur remplacement.

• ARTICLE 27 : ATTRIBUTIONS DU SYNDIC OU DU PRESIDENT-SYNDIC

Le syndic, agent officiel du syndicat, a pour missions :

- D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions des assemblées générales ;
- D'administrer l'ensemble immobilier ;
- De pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien ;
- De faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde, en se conformant aux dispositions de l'article 37 du décret ;
- De prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer l'exécution, par les copropriétaires, des obligations qui leur incombent ;

Pour assurer l'exécution de ces missions, le syndic jouira de l'ensemble des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 (article 18) et par le décret du 17 mars 1967 (articles 31, 32, 33 et 34), et pourra notamment :

- Représenter le syndicat des copropriétaires, vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- Engager le personnel nécessaire, et fixer leur rémunération ;
- Faire ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, auprès de toute banque. Le syndicat est obligé d'avoir un compte séparé, sauf si l'assemblée générale en décide autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 quand l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat (article 77 de la loi SRU). En cas de désignation d'un nouveau syndic, la question devra être posée à nouveau ; émettre tous virements ou mandats ;
- Faire exécuter, tous travaux de réparation et d'entretien aux parties communes de l'ensemble immobilier, et à cet effet, accepter tous devis, jusqu'à concurrence d'une somme dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;
- Etablir le budget prévisionnel sur la base duquel seront effectués les appels de charges à compter du 1^{er} janvier 2002, les comptes du syndicat, et tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chacun des copropriétaires (article 75 de la loi SRU) ;

- Procéder au recouvrement des charges, et le cas échéant, régulariser toutes procédures à l'encontre des copropriétaires défaillants ;
 - Tenir la comptabilité du syndicat ; arrêter les comptes annuels et les présenter à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;
- A compter du 1^{er} janvier 2004, tenir conformément aux règles comptables spécifiques aux syndicats de copropriété, les comptes du syndicat comprenant : le budget prévisionnel, le compte de charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent et les charges et produits du syndicat sont enregistrés par le syndic dès leur engagement juridique. L'engagement est soldé par le règlement (article 75 de la loi SRU) ;
- Convoquer l'assemblée générale ;
 - Exercer toute action judiciaire, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin, contre certains copropriétaires.
 - Etablir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret (article 78 de la loi SRU).

• ARTICLE 28 : RESPONSABILITE

Le syndic demeure seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer ; toutefois l'un de ses préposés peut le représenter.

En outre l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

Dans le syndicat coopératif, les membres du conseil syndical sont responsables des décisions prises par celui-ci. Le président du conseil syndical et le vice-président lorsqu'il le supplée, sont responsables de leurs actions.

• ARTICLE 29 : DELEGATION

Dans le cadre de la gestion par un syndicat coopératif, l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut autoriser le président du conseil syndical à déléguer à une fin déterminée certains pouvoirs à un membre du conseil syndical ou à un préposé du syndicat.

• ARTICLE 30 : APPROBATION DE CERTAINES CONVENTIONS

En application de l'article 29 du décret du 17 mars 1967, toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents et alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision d'assemblée générale. Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salariés ou de préposé.

• ARTICLE 31 : NOMINATION – REVOCATION DE CONSEIL SYNDICAL

Pour assurer une liaison entre les copropriétaires et le syndic, et faciliter à ce dernier l'administration de l'immeuble, un conseil syndical est institué.

Les membres de ce conseil syndical seront choisis parmi les copropriétaires, et nommés par l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans le cadre d'une gestion par un syndicat coopératif, le conseil syndical est obligatoire. En cas de carence du conseil syndical, tout copropriétaire pourra demander la nomination d'un conseil syndical judiciaire, en application des dispositions de l'article 21 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

• ARTICLE 32 : DUREE DES FONCTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximale de trois ans et rééligibles.

• ARTICLE 33 : FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical élit un président ; il se réunit à la demande du président ou de la moitié de ses membres.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à condition que la moitié au moins de ses membres soit présente, ou représentée. Les dites décisions seront consignées dans un registre spécialement ouvert à cet effet.

• ARTICLE 34 : FONCTIONS DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale, soit sur les questions pour lesquelles il est consulté, soit pour celles dont il se saisit d'office. Il assiste le syndic et contrôle sa gestion.

L'institution du conseil syndical n'a pas pour effet de restreindre les pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers.

En application des articles 26 et 37 du décret du 17 mars 1967, le conseil syndical :

- Contrôle la gestion du syndic notamment en vérifiant les comptes une fois par trimestre chez le syndic.
- Présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis qu'il a donnés au syndic.

Selon l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale du syndicat, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi, arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU). L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 autorise l'assemblée générale à déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre certaines décisions relevant de la majorité de l'article 24 de ladite loi. Une telle délégation ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé. L'article 27 du décret du 17 mars 1967 autorise le conseil syndical à se faire assister par tout technicien – personne physique ou morale – de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais de fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration.

- ARTICLE 35 : COMMISSION DE CONTROLE

Dans le cadre de la gestion sous le mode coopératif, il est institué une commission de contrôle composée de personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat (article 75 de la loi SRU), élues par l'assemblée générale et ne faisant pas partie du conseil syndical. La commission contrôlera la gestion du conseil syndical et du président syndic. Elle émettra chaque année un rapport qui sera joint à la convocation de l'assemblée générale annuelle qui approuve les comptes.

- ARTICLE 36 : GRATUITE DES FONCTIONS – ASSISTANCE

En application des dispositions de l'article 27 du décret du 17 mars 1967, les fonctions de président et de membres du conseil syndical et de membres de la commission de contrôle ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois, ils ont droit au remboursement des frais réels engagés par eux, sur présentation d'un justificatif.

CHAPITRE 2 - ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

- ARTICLE 37 : CONVOCATION – ORDRE DU JOUR

Il est tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires. Celle-ci devra se réunir dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent (article 75 de la loi SRU).

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8, 47 et 50 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est convoquée par le syndic. L'assemblée générale peut également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

La convocation est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

La demande qui est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic, précise les questions à l'ordre du jour de l'assemblée demandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale dans un délai d'un mois suivant la réception de cette lettre.

Faute par le syndic, régulièrement mis en demeure, d'avoir satisfait à cette demande dans les huit jours suivants, cette convocation pourra être faite par le président du conseil syndical ou, à défaut, par tout copropriétaire spécialement habilité à cet effet par le président du tribunal de grande instance saisi par simple requête, ou enfin, par tel mandataire de justice habilité dans les mêmes conditions conformément à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificative des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. Elle doit

également contenir les documents prévus à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, dans les conditions prévues par cet article.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée aux copropriétaires ou aux associés au moins quinze jours avant la date de la réunion, date de première présentation de la lettre faisant foi. Elle peut également être remise aux copropriétaires, contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués, et dispensera de l'envoi des lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

• ARTICLE 38 : TENUE DES ASSEMBLEES – PRESIDENCE ET BUREAUX – FEUILLE DE PRESENCE – REPRESENTATION – PROCES VERBAUX

a) Présidence et bureau

Il doit être formé un bureau composé d'un président, de deux scrutateurs et d'un secrétaire. Les membres du bureau sont élus de façon individuelle parmi les copropriétaires présents, ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. Toutefois, le secrétariat de la séance peut être assuré par le syndic. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

b) Feuille de présence.

Il est dressé une feuille de présence, mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de millièmes de copropriété détenus par chacun d'eux, et la quote-part qui leur incombe dans les diverses charges. Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire ; elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée ; elle est déposée auprès du bureau de l'assemblée et doit être communiquée à tout copropriétaire la requérant.

c) Représentation

Aucun mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Cependant, il peut en détenir plus de 3 si le nombre de voix qu'il détient ne dépasse pas 5% des voix de la totalité du syndicat.

Le représentant des mineurs, ou autres incapables, participe aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'ensemble immobilier par voie de simple requête ; par l'un d'entre eux ou par le syndic.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent recevoir aucune délégation de vote.

d) Réduction des voix

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Cependant, lors d'une assemblée générale, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des voix présentes ou représentés, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

e) Procès verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux, transcrits sur un registre spécial et signés par le président et par les membres du bureau s'il en a été

constitué un. Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération, indique le résultat de chaque vote, précise le nom des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée générale, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus. Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic ; ils sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

• ARTICLE 39 : POUVOIRS DES ASSEMBLEES – VOIX – MAJORITE

Les assemblées ne peuvent valablement délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour joint aux convocations.

Sous réserve des dispositions de l'article 3 de la loi du 28 décembre 1966, modifiant le 2^{ème} alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il dispose de quote-part de copropriété.

Seuls les copropriétaires à qui incombent les charges spéciales peuvent voter sur les points intéressant ces charges spéciales, et ce, proportionnellement à leurs participations aux frais.

Les décisions régulièrement votées obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés ; elles seront notifiées aux absents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée, certifié par le syndic, copie ou extrait qui leur sera adressé sous pli recommandé.

a) Décisions prises à la majorité des voix exprimées (article 81-7° de la loi SRU) des copropriétaires présents et représentés

Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, toutes les décisions autres que celles prévues aux b), c) et d) ci-dessous.

b) Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires

L'assemblée générale prend à la majorité des voix de tous les copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

– Toute délégation du pouvoir de prendre des décisions afférentes à l'administration courante.

– L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

– La désignation ou la révocation du ou des syndics, des membres du conseil syndical, des membres de la commission de contrôle.

– Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de mitoyenneté.

– Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

– La modification de la répartition des charges visées à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

- En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider de la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée, dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.
- A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et de production d'eau chaude ;
- La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant 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 1er de la loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, 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 ;
- L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;
- L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.
- L'adoption du mode de gestion en syndicat coopératif.
- L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.
- L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires (article 81-6° de la loi SRU).
- La fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU)
- L'adhésion à une Union de syndicats

A défaut de décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais si le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 (nouvel article 25.1 de la loi de 1965 / article 81-5° de la loi SRU).

c) Décisions prise par la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix

Sont prises à la majorité, en nombre, des membres du syndicat en nombre, représentant au moins les 2/3 des voix de tous les copropriétaires, dans les conditions fixées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition, autres que ceux mentionnés ci-dessus.
- La modification ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- Les travaux comportant transformations, additions ou améliorations, même lorsqu'ils ne sont pas rendus obligatoires, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

– Surélévation : L'assemblée générale peut prendre toutes dispositions concernant l'exercice du droit de surélévation, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

– Les aliénations de parties communes, et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville (article 81-9° de la loi SRU)

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et s'ils ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, les travaux d'amélioration prévus à cet article pourront être décidés lors d'une seconde assemblée statuant à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Décisions prises à l'unanimité

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes, dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

CHAPITRE 3 - ASSURANCES

• ARTICLE 40 : PORTEE DES ASSURANCES

a) Assurances multirisques de l'immeuble :

Chacun des bâtiments dépendant du groupe d'immeubles sera assuré contre les risques multiples pouvant survenir, notamment contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, les bris de glace, etc.

Toutefois, les responsabilités de ces risques resteront à la charge exclusive de celui des occupants qui aurait commis un fait personnellement à lui imputable.

Les assurances contre l'incendie ou autres risques seront contractées par les soins du syndic, avec toutes modifications reconnues nécessaires.

A l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, il sera décidé si les assurances sont faites pour une couverture suffisante ; elles pourront être modifiées d'un commun accord entre les copropriétaires, et à défaut, une décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement et à leurs frais, risques et périls, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

D'autre part, chaque copropriétaire devra faire assurer personnellement contre l'incendie, les dégâts des eaux et les explosions, le mobilier qui se trouve dans le local lui appartenant, ou imposer cette obligation à tout occupant, et il devra s'assurer en outre, pour les mêmes risques, contre le recours des voisins.

b) Assurances des gestionnaires :

La responsabilité civile et les accidents des personnes participant bénévolement à la gestion et à l'entretien du syndicat devront également être garantis par une assurance souscrite par le syndicat de copropriété.

Le syndic professionnel devra assurer personnellement sa responsabilité civile professionnelle et souscrire les assurances nécessaires dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre qu'il peut être amené à réaliser en vertu d'un mandat spécifique du syndicat. Le syndic devra souscrire une assurance « dommages d'ouvrage » pour les travaux relevant d'une telle assurance.

• ARTICLE 41 : SINISTRES

En cas de sinistres d'un ou de plusieurs immeubles faisant partie de la résidence, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic assumant la gestion de l'immeuble sinistré, à la charge d'en déposer le montant en banque, dans les conditions à déterminer en assemblée.

Il sera, en outre, procédé comme suit :

- En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires, dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecterait moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.
- En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, l'assemblée générale des copropriétaires prendra toutes dispositions utiles, à la majorité prévue au paragraphe C de l'article 38 du présent règlement, et à titre exemplaire :
 - Visera la répartition du coût des travaux et des charges résultant des indemnités à verser aux autres copropriétaires qui subiraient un préjudice du fait de l'exécution des travaux ;
 - Visera la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés ; le tout dans les conditions prévues au chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

• ARTICLE 42 : OPPOSABILITE DES DISPOSITIONS QUI PRECEDENT

Les dispositions qui précèdent et les décisions prises en conformité des décisions de l'assemblée générale, en application des dispositions des articles 38, 39, 40, 41 de la loi du 10 juillet 1965, seront exécutées tant contre tous les copropriétaires même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées ou indivises de l'ensemble immobilier, devra donner connaissance à son créancier du présent article, et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il devra obtenir de lui, son consentement à ce qu'en cas de sinistre, l'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement et sans son concours, hors sa présence, entre les mains du syndic assisté comme il est dit ci-dessus, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

CHAPITRE 4 - MODIFICATIONS DU REGLEMENT

• ARTICLE 43 : MODIFICATIONS INTERDITES

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement.

• ARTICLE 44 : MODIFICATION DES CHARGES

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf cas prévu à l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie, et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

– Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés en assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire, peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

– Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée, par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

• ARTICLE 45 : MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT

Avant le 14 décembre 2005, l'assemblée générale décide à la majorité de l'article 24 les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications est soumise au droit fixe d'enregistrement (article 81-17°, de la loi SRU).

CHAPITRE 5 - ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT

• ARTICLE 46

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires.

CHAPITRE 6 - PUBLICITE FONCIERE

- ARTICLE 47

Conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, et les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement devront également être déposées aux minutes du notaire détenteur d'un original du présent règlement, en vue de leur publicité au même bureau d'hypothèques.

22/04/2014

MODIFICATIF EDD-RC (CITYA) 50 rue des Ponts de Comines

2014 D N° 7040

Volume : 2014 P N° 3842

Publié et enregistré le 20/05/2014 au SPF de LILLE 1

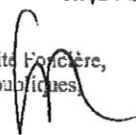
Droits : 125,00 EUR

CSI : 15,00 EUR

TOTAL : 140,00 EUR

Reçu : Cent quarante Euros

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Françoise PIANA



100208901

N° Rép:233

MS/SV/

**L'AN DEUX MILLE QUATORZE,
LE VINGT DEUX AVRIL
A LILLE (Nord), en l'Office Notarial ci-après nommé,
Maître Michel SENLECQ, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Fabienne MAILLET et Michel SENLECQ », titulaire d'un Office
Notarial à LILLE (Nord), 13, Parvis Saint Maurice, soussigné,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A LILLE, 50 RUE DES PONTS DE COMINES**, Syndicat de copropriété dont le siège est à LILLE (59000), 50 rue des Ponts de Comines et 15 Place des Reignaux, représentée par son Syndic :

La société **CITYA FLANDRES IMMOBILIER**, société à responsabilités limitées, au capital de 114.768,00 € dont le siège est à LILLE (59000), 148 rue Nationale, identifiée au SIREN sous le numéro 348048331 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LILLE METROPOLE.

Ladite société par Monsieur **Michael COCHETEUX**, Directeur d'Agence, élisant professionnellement à LILLE, au siège de ladite société.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à LILLE (NORD), 50 Rue des Ponts de Comines, et 15 Place des Reignaux.

Etant précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires dont une copie délivrée par le syndic est demeurée annexée.

EXPOSE

Les présentes s'appliquent à une construction édifée sur un terrain situé à LILLE (NORD), 50 Rue des Ponts de Comines, et 15 Place des Reignaux
Et cadastré :

Secteur	N°	Lieu dit	Surface
HR	6	50 Rue des Ponts de Comines	00 ha 03 a 12 ca

Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originaire

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en VINGT (20) lots numérotés de 1 à 20.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DUSART notaire à LILLE le 15 décembre 2003 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LILLE 1ER le 15 janvier 2004, volume 2004P, numéro 312.

Identification des lots

Lot numéro un (1) :

un local commercial situé au rez-de-chaussée dont une cour couverte comprenant un magasin, un bureau, une salle de fax, une réserve/une salle d'archives, trois salles d'audition, un atelier, une réserve, un petit atelier, un WC et un sous-sol commercial

Et les quatre mille sept cent vingt-deux /dix millièmes (4722 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

une salle de commerce située au rez-de-chaussée

Et les quatre cent vingt /dix millièmes (420 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

un appartement (bureau) situé au 1er étage comprenant dix pièces

Et les neuf cent quarante-trois /dix millièmes (943 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

un appartement (bureau) situé au 1er étage comprenant trois pièces

Et les cent soixante-quatre /dix millièmes (164 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

un toilette comprenant 1 WC et un lave mains

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

un appartement droit sur palier situé au 2ème étage comprenant un couloir, une cuisine, un séjour, deux chambres, une salle de bains et un WC

Et les quatre cent quatre-vingt-quatre /dix millièmes (484 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

un appartement centre sur palier situé au 2ème étage comprenant une entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle de bains, et un WC

Et les trois cent soixante-quatorze /dix millièmes (374 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

un appartement gauche sur palier situé au 2ème étage comprenant un couloir, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle de bains, un bureau et un WC

Et les trois cent quarante-trois /dix millièmes (343 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

un appartement droit sur palier situé au 3ème étage comprenant un couloir, une cuisine, un séjour, deux chambres, une salle de bains et un WC

Et les cinq cent quinze /dix millièmes (515 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

un appartement centre sur palier situé au 3ème étage comprenant une entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle de bains et un WC

Et les trois cent quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (398 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

un appartement gauche sur palier situé au 3ème étage comprenant un hall, une cuisine, un séjour, deux chambres, une salle de bains et un WC

Et les trois cent soixante-six /dix millièmes (366 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

un appartement droit sur palier situé au 4ème étage comprenant une entrée, une cuisine, un séjour, deux chambres, une salle de bains et un WC

Et les quatre cent quatre-vingt-deux /dix millièmes (482 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

un studio droit sur palier situé au 4ème étage comprenant un séjour et une salle de bains

Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

un studio gauche sur palier situé au 4ème étage comprenant un séjour et une salle de bains

Et les cent quarante-six /dix millièmes (146 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

un appartement gauche sur palier situé au 4ème étage comprenant un couloir/hall, une cuisine, un séjour, trois chambres, une salle de bains et un WC

Et les quatre cent soixante-treize /dix millièmes (473 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

une cave C1 située au sous-sol

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

une cave C2 située au sous-sol

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

une cave C3 située au sous-sol

Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

une cave C4 située au sous-sol

Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

une cave C5 située au sous-sol

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Résumé de l'état descriptif de division originale

L'état descriptif original est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	bâtiments	escaliers	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
1	unique	Unique et un accès indépendant	Rez-de-chaussée	Local commercial	4722 / 10000
2	unique	unique	Rez-de-chaussée	commerce	420 / 10000
3	unique	unique	1 ^{er} étage	Appartement bureau	943 / 10000
4	unique	unique	1 ^{er} étage	Appartement bureau	164 / 10000
5	unique	unique	1 ^{er} étage	Des toilettes	9 / 10000
6	unique	unique	2 ^{ème} étage	Un appartement	484 / 10000
7	unique	unique	2 ^{ème} étage	Un appartement	374 / 10000
8	unique	unique	2 ^{ème} étage	Un appartement	343 / 10000
9	unique	unique	3 ^{ème} étage	Un appartement	515 / 10000
10	unique	unique	3 ^{ème} étage	Un appartement	398 / 10000
11	unique	unique	3 ^{ème} étage	Un appartement	366 / 10000
12	unique	unique	4 ^{ème} étage	Un appartement	482 / 10000
13	unique	unique	4 ^{ème} étage	Un appartement	143 / 10000
14	unique	unique	4 ^{ème} étage	Un appartement	146 / 10000
15	unique	unique	4 ^{ème} étage	Un appartement	473 / 10000
16	unique	unique	Sous-sol	Une cave	1 / 10000
17	unique	unique	Sous-sol	Une cave	2 / 10000
18	unique	unique	Sous-sol	Une cave	3 / 10000
19	unique	unique	Sous-sol	Une cave	3 / 10000
20	unique	unique	Sous-sol	Une cave	9 / 10000

NECESSITE D'UN MODIFICATIF

L'assemblée générale des copropriétaires du 29 septembre 2012, ci-dessus visée, a décidé aux termes de sa 16^{ème} résolution ce qui suit :

« 16^{ème} résolution : en exécution de l'arrêt de la Cour d'Appel du 16 mars 2011, modification de la répartition des charges de copropriétés selon rapport de l'expert Mr Lefebvre et l'état descriptif de division joint, Article 24.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la nouvelle répartition des charges communes générales selon le tableau de répartition des charges ci-joints, et décide de valider l'application de la nouvelle répartition à compter du 01/04/2012.

En application dudit arrêt de la Cour d'Appel, une nouvelle répartition des charges de copropriété a été établie par Monsieur Jacques LEFEBVRE, géomètre expert, dans un document daté du 13 mars 2012 et dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En conséquence, il y a lieu de modifier la répartition des tantièmes affectés à chaque lot qui seront désormais distribués comme suit :

Lot numéro un (1) :

un local commercial situé au rez-de-chaussée dont une cour couverte comprenant un magasin, un bureau, une salle de fax, une réserve/une salle d'archives, trois salles d'audition, un atelier, une réserve, un petit atelier, un WC et un sous-sol commercial

A/

C1

Et les deux mille sept cent quarante cinq /dix millièmes (2745/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

une salle de commerce située au rez-de-chaussée

Et les deux cent trente trois /dix millièmes (233/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

un appartement (bureau) situé au 1er étage comprenant dix pièces

Et les mille trois cent soixante-sept /dix millièmes (1367/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

un appartement (bureau) situé au 1er étage comprenant trois pièces

Et les deux cent trente-cinq /dix millièmes (235/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

un toilette comprenant 1 WC et un lave mains

Et les quinze /dix millièmes (15/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

un appartement droit sur palier situé au 2ème étage comprenant un couloir, une cuisine, un séjour, deux chambres, une salle de bains et un WC

Et les sept cent vingt-huit /dix millièmes (728/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

un appartement centre sur palier situé au 2ème étage comprenant une entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle de bains, et un WC

Et les six cent cinquante / dix millièmes (650/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

un appartement gauche sur palier situé au 2ème étage comprenant un couloir, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle de bains, un bureau et un WC

Et les cinq cent quatre-vingt-seize /dix millièmes (596/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

un appartement droit sur palier situé au 3ème étage comprenant un couloir, une cuisine, un séjour, deux chambres, une salle de bains et un WC

41

CA

Et les six cent quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (697/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

un appartement centre sur palier situé au 3ème étage comprenant une entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle de bains et un WC

Et les six cent vingt-deux /dix millièmes (622/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

un appartement gauche sur palier situé au 3ème étage comprenant un hall, une cuisine, un séjour, deux chambres, une salle de bains et un WC

Et les cinq cent quarante /dix millièmes (540/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

un appartement droit sur palier situé au 4ème étage comprenant une entrée, une cuisine, un séjour, deux chambres, une salle de bains et un WC

Et les cinq cent soixante-neuf /dix millièmes (569/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

un studio droit sur palier situé au 4ème étage comprenant un séjour et une salle de bains

Et les cent soixante-neuf /dix millièmes (169/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

un studio gauche sur palier situé au 4ème étage comprenant un séjour et une salle de bains

Et les cent soixante-treize /dix millièmes (173/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

un appartement gauche sur palier situé au 4ème étage comprenant un couloir/hall, une cuisine, un séjour, trois chambres, une salle de bains et un WC

Et les six cent quarante-quatre /dix millièmes (644/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

une cave C1 située au sous-sol

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

M1

C1

une cave C2 située au sous-sol

Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

une cave C3 située au sous-sol

Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

une cave C4 située au sous-sol

Et les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

une cave C5 située au sous-sol

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	bâtiments	escaliers	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
1	unique	Unique et un accès indépendant	Rez-de-chaussée	Local commercial	2745 / 10000
2	unique	unique	Rez-de-chaussée	Commerce	233 / 10000
3	unique	unique	1 ^{er} étage	Appartement bureau /	1367 / 10000
4	unique	unique	1 ^{er} étage	Appartement bureau /	235 / 10000
5	unique	unique	1 ^{er} étage	Des toilettes	15 / 10000
6	unique	unique	2 ^{ème} étage	Un appartement	728 / 10000
7	unique	unique	2 ^{ème} étage	Un appartement	650 / 10000
8	unique	unique	2 ^{ème} étage	Un appartement	596 / 10000
9	unique	unique	3 ^{ème} étage	Un appartement	697 / 10000
10	unique	unique	3 ^{ème} étage	Un appartement	622 / 10000
11	unique	unique	3 ^{ème} étage	Un appartement	540 / 10000
12	unique	unique	4 ^{ème} étage	Un appartement	569 / 10000
13	unique	unique	4 ^{ème} étage	Un appartement	169 / 10000
14	unique	unique	4 ^{ème} étage	Un appartement	173 / 10000

n/

G

15	unique	unique	4 ^{ème} étage	Un appartement	644 / 10000
16	unique	unique	Sous-sol	Une cave	1 / 10000
17	unique	unique	Sous-sol	Une cave	1 / 10000
18	unique	unique	Sous-sol	Une cave	3 / 10000
19	unique	unique	Sous-sol	Une cave	3 / 10000
20	unique	unique	Sous-sol	Une cave	9 / 10000

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de LILLE 1ER, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, pouvoir est donné à tout clerc de l'étude dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

SIGNIFICATION

Le présent acte sera signifié au syndic.

FRAIS

Les frais des présentes sont supportés par le requérant.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement Informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur dix pages**Comprenant**

- renvoi approuvé : *AUCUN*
- blanc barré : *AUCUN*
- ligne entière rayée : *AUCUNE*
- nombre rayé : *AUCUN*
- mot rayé : *AUCUN*


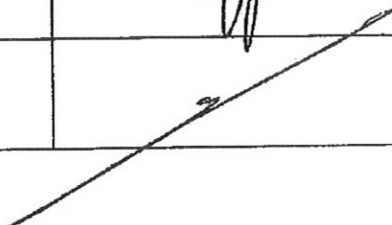
Paraphes

01

M1

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

SIGNATAIRE	SIGNATURE
Monsieur Michael COCHETEUX, es qualités	
NOTAIRE Maître Michel SENLECQ	

Annexé à la minute d'un acte
Reçu par le notaire associé soussigné

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE " 50 RUE DES PONTS DE COMINES" A
LILLE
TENUE LE 29/09/12

L'an deux mille douze, le vingt neuf septembre, les copropriétaires de la Résidence "50 rue des Ponts de Comines" à LILLE se sont réunis en assemblée générale sur convocations adressées par le syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception dont les récépissés des A.R. sont déposés sur le bureau de l'assemblée et resteront annexés au dossier de celle-ci.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par chaque membre de l'assemblée, en début de séance, tant en son nom que comme mandataire le cas échéant.

Le syndic signale alors que :

Sont présents ou représentés :

3 copropriétaires représentant 6 647 / 10000 tantièmes

Sont absents :

9 copropriétaires représentant 3 353 / 10000 tantièmes

A savoir : SCI BELAHCENE – CANFARELLI – DESPATIS – ETGHEN – MARTEAU – SCI NEOS -
NGUINBU – PLANCON

1^{ère} Résolution : Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24.

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : M. BLANCHARD.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

2^{ème} Résolution : Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24.

Pour remplir les fonctions de scrutateur de séance, l'assemblée générale élit : M. DANIEL

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

3^{ème} Résolution : Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 1^{er} Avril 2011 au 31 Mars 2012. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Le conseil syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 1^{er} Avril 2011 au 31 Mars 2012.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

4^{ème} Résolution : Approbation des comptes de l'exercice du 1^{er} Avril 2011 au 31 Mars 2012 (comptes joints à la convocation en annexe). (Art. 24)

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 1^{er} Avril 2011 au 31 Mars 2012, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 32 205,68 EUROS TTC.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

5^{ème} Résolution : Fixation des modalités de vérification des pièces justificatives des charges de copropriété. (Art. 24)

L'Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence « PONT DE COMINES » décide que les pièces justificatives des charges de copropriétés pourront être vérifiées la semaine qui précède l'assemblée générale de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures, sur rendez-vous dans les locaux du syndic.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

6^{ème} Résolution : Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du 1^{er} Avril 2011 au 31 Mars 2012. (Art. 24)

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 31 Mars 2012

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

7^{ème} Résolution : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 1^{er} Avril 2012 au 31 Mars 2013 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24.

L'Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence « PONT DE COMINES » approuve le budget prévisionnel pour la période du 1^{er} avril 2012 au 31 mars 2013 pour un montant total de 31 930 EUROS TTC.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

8^{ème} Résolution : **Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 1^{er} Avril 2013 au 31 Mars 2014. Article 24.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence « PONT DE COMINES » approuve le budget prévisionnel pour la période du 1^{ER} avril 2013 au 31 mars 2014 pour un montant total de 29 930 EUROS TTC.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

9^{ème} Résolution : **Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA URBANIA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe) Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence, après en avoir délibéré, a élu le cabinet CITYA-URBANIA en qualité de syndic de la copropriété « PONT DE COMINES » à compter du 29/09/2012 pour une durée qui prendra fin de plein droit le 29 septembre 2013 pour un montant forfaitaire annuel de 2 920 Euros TTC et adopte le contrat de syndic tel qu'il est annexé à la présente convocation.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. BLANCHARD pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

10^{ème} Résolution : **Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. 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.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 12 mois sont :

Mr BLANCHARD, Mr DESPATIS, Mr DANEL et la SCI NEOS

Sont candidats :

- Mr BLANCHARD
- Mr DANEL

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 12 mois en qualité de membre(s) du conseil syndical : M. DANEL M. BLANCHARD

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

11^{ème} Résolution : **Décision de constituer une provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipements communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Après avoir pris connaissance des dispositions de l'Article 18 – alinéa 5 – de la loi du 10 juillet 1965, pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipements communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés, l'assemblée générale décide de ne pas constituer une provision spéciale et en fixe le montant à EUROS TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels en.....trimestre(s), X% soit.....EUROS le....., X% soit.....EUROS le.....(voir nombre de trimestres).

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

12^{ième} Résolution : Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 1000 EUROS TTC.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

13^{ième} Résolution : Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1500 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

14^{ième} Résolution : Décision à prendre pour procéder aux réparations des cheneaux selon devis joints (ADS et INACCESS) Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : réparation des chéneaux

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise INACCESS prévue pour un montant prévisionnel de 2 200 EUROS TTC appelé en charges communes générales.

Le démarrage des travaux prévu avant fin d'année

Demander un diagnostic avec des photos à l'entreprise mandatée sur l'état de la toiture et des chéneaux.

L'assemblée générale décide de financer les travaux en un appel de fond au 15 octobre 2012 à hauteur de 100 %

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

15^{ième} Résolution : Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique conformément au contrat de mandat de syndic. Article 24.

Au titre du suivi administratif et financier des travaux consistant : réparation des chéneaux précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 2 % TTC du montant TTC du coût de revient total des travaux soit 44 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 16.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

16^{ième} Résolution : En exécution de l'arrêt de la cour d'appel du 16 mars 2011, modification de la répartition des charges de copropriétés selon rapport de l'expert Mr Lefebvre et l'état descriptif de division ci-joint, Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de la nouvelle répartition des charges communes générales selon le tableau de répartition des charges ci joints, et décide de valider l'application de la nouvelle répartition à compter du 01/04/2012.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

17^{ème} Résolution : Décision à prendre pour donner mandat au syndic aux fins de faire établir et signer le protocole d'accord entre la SCI WILLIAM et le syndicat des copropriétaires en vue de solder le contentieux sur les charges de copropriétés, et donne mandat au syndic pour désigner l'avocat de son choix. Article 25

L'assemblée générale prend note de l'information faite par le syndic sur l'état de la procédure en recouvrement de charge ainsi que concernant la répartition des charges. L'assemblée générale donne mandat au syndic et à l'avocat Maître Denys, d'établir le protocole d'accord en vue de solder le contentieux avec la SCI WILLIAM. L'assemblée générale donne tout pouvoir au syndic sous contrôle et validation du conseil syndical.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

18^{ème} Résolution : Décision à prendre pour donner mandat à Maître Denys d'engager toutes procédures utiles à l'encontre de l'expert cabinet MIRALLES en charges de la rédaction du règlement de copropriété, ou à l'égard de son assurance professionnelle. Article 25

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'information faite par le syndic, donne mandat à Maître Denys pour engager toutes procédures utiles à l'encontre de l'expert cabinet MIRALLES en charges de la rédaction du règlement de copropriété, règlement déclaré non conforme par l'arrêt de la cour d'appel du 16 mars 2011, bien que réalisé après l'application de la loi SRU. Maître Denys est mandaté aux fins d'assigner le cabinet MIRALLES ou son assurance en vue de dédommager la copropriété du préjudice subi dans le cadre du contentieux SCI WILLIAM/SDC pour la répartition des charges commune générale.

L'assemblée générale vote une enveloppe de 3000 € qui seront appelés le 1/01/13 à hauteur de 50% et 01/04/13 à hauteur de 50 %.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

19^{ème} Résolution : Appels de fonds à définir pour la prise en charge des frais de procédure conformément à la décision de la cour d'appel du 16 mars 2011 ART 24

L'assemblée générale décide d'appeler la somme de 5 000 € pour la prise en charge des frais de procédure en application de l'arrêt de la cour d'appels du 16 mars 2011.

Le financement s'effectuera par deux appels de fonds 1/01/13 à hauteur 50 % 01/04/13 à hauteur de 50 %.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Président

Scrutateur
(rice)

Certifié conforme à l'original

Certifié conforme à l'original

Secrétaire

Certifié conforme à l'original

Nous vous rappelons que 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 (L n°85-1470 du 31 décembre 1985, Art. 14) 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.

Certifié conforme à l'original

Nouvelle répartition

633) Tableau 3

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION MODIFIE

Lille

50 rue des Ponts de Comines

Annexé à la minute d'un acte

Reçu par le notaire associé soussigné

LOT	Bâtiments	Escaliers	ETAGE	DESIGNATION	Quotes-parts générales (en 10 000èmes)
1	Unique	Unique et un accès indépendant	Rez-de-chaussée	Local commercial	2745
2	Unique	Unique	Rez-de-chaussée	commerce	233
3	Unique	Unique	1er étage	Appartement (bureau)	1367
4	Unique	Unique	1er étage	Appartement (bureau)	235
5	Unique	Unique	1er étage	Toilettes	15
6	Unique	Unique	2ème étage	appartement	728
7	Unique	Unique	2ème étage	appartement	650
8	Unique	Unique	2ème étage	appartement	596
9	Unique	Unique	3ème étage	appartement	697
10	Unique	Unique	3ème étage	appartement	622
11	Unique	Unique	3ème étage	appartement	540
12	Unique	Unique	4ème étage	appartement	569
13	Unique	Unique	4ème étage	appartement	169
14	Unique	Unique	4ème étage	appartement	173
15	Unique	Unique	4ème étage	appartement	644
16	Unique	Unique	sous-sol	Cave	1
17	Unique	Unique	sous-sol	Cave	1
18	Unique	Unique	sous-sol	Cave	3
19	Unique	Unique	sous-sol	Cave	3
20	Unique	Unique	sous-sol	Cave	9

Jacques LEFEBVRE, Ingénieur Géomètre - Géomètre Expert DPLG
Expert la Cour d'Appel de Douai
2 rue du Général Béthouard
59700 MARCQ-EN-BAROEUL

Dossier : 8713-00

le 13 mars 2012

POUR COPIE AUTHENTIQUE, établie sur 18 pages, certifiée conforme à la minute, reproduite avec toutes les mentions et signatures y apposées.

