

15/986  
10/983

Le 11 octobre 2013

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE  
COPROPRIETE**

**BATIMENT LAMARTINE  
Lille, 4 & 6 rue Lamartine**

Dos. 1004510.31 - PHS / EL

100451031  
PHS/EL/

L'AN DEUX MILLE TREIZE,  
LE ONZE OCTOBRE

A LILLE (Nord), 46 Rue Basse, au siège de l'Office Notarial de Lille, ci-après nommé,

Maître Philippe STEPHAN, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Etienne FONTAINE, Frédéric ROUSSEL, Didier SENECHAL, Anne VILAIN-FLOQUET, Yves AUBRY, Christine DASSONVILLE-SZYMUSIAK, Philippe STEPHAN, Benoit COQUET, Edouard GRIMOND, notaires », titulaire d'un office notarial, soussigné,

A REÇU le présent acte contenant ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant des biens et droits immobiliers situés à LILLE (59000), 4 et 6 rue Lamartine, à la requête de :

**1ent.-** Monsieur Bernard KUPERWASSER, retraité, époux de Madame Brigitte REMOLEUR dit DARTOIS, demeurant à BOSTON, MASSACHUSETTS (ETATS-UNIS), 2 Hawthorne Place.

Né à LILLE (59000) le 3 janvier 1945.

Marié à la mairie de PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) le 31 mars 1973 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Pierre DEVILLE, notaire à DOUAI (59500), le 18 mars 1973.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité américaine.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

**2ent.-** Monsieur Nicolas KUPERWASSER, époux de Madame Marta BUSTOS, demeurant à NEWTON, MASSACHUSETTS (ETATS-UNIS), 35 Moulton Street.

Né à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 14 septembre 1973.

Marié à la mairie de BOSTON, MASSACHUSETTS (ETATS-UNIS) le 4 mars 1996 sous le régime légal applicable dans l'Etat du MASSACHUSETTS à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité américaine.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

**3ent.-** Madame Charlotte KUPERWASSER, épouse de Monsieur Piyush GUPTA, demeurant à BOSTON, MASSACHUSETTS (ETATS-UNIS), 9 Hawthorne Place.

Née à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 7 octobre 1974.

Mariée à la mairie de BOSTON (ETATS-UNIS) le 2 juin 2012 sous le régime légal applicable dans l'Etat du MASSACHUSETTS à défaut de contrat de mariage préalable.

*BL*

De nationalité américaine.  
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

**4ent.-** Madame Jacqueline KUPERWASSER, retraitée, épouse de Monsieur Max KAMIEN, demeurant à CITY BEACH, WESTERN AUSTRALIA - 6015 (AUSTRALIE), 21 Skipton Way .

Née à TARBES (65000) le 6 octobre 1940.

Mariée à la mairie de SOUTHWARK LONDRES (ROYAUME-UNI) le 5 février 1966 sous le régime légal anglais à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

**5ent.-** Madame Tamara Ginette KAMIEN, ménagère, épouse de Monsieur Opher Doron YOM-TOV, demeurant à NSW - 2040 (AUSTRALIE), 2 Church Street Lillyfield.

Née à SYDNEY (AUSTRALIE) le 21 mai 1970.

Mariée à la mairie de MEMORA (AUSTRALIE) le 5 mars 1999 sous le régime légal applicable en AUSTRALIE à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité australienne, titulaire d'un passeport numéro N1585494 expirant le 3 septembre 2019.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

**6ent.-** Monsieur Daniel Chaim Zelig KAMIEN, zoologiste, époux de Madame Kathryn Louise OGDEN, demeurant à WESTERN AUSTRALIA - (61162) (AUSTRALIE), 6A Wongan Avenue, White Gum Valley.

Né à PERTH (AUSTRALIE) le 28 décembre 1973.

Marié à la mairie de KNEE DEEP WINERY, WILLYABRUP, WESTERN AUSTRALIA (AUSTRALIE) le 8 décembre 2012 sous le régime légal applicable en AUSTRALIE à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité australienne, titulaire d'un passeport numéro M6752742 expirant le 13 avril 2017.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

**7ent.-** Monsieur Benjamin Aaron KAMIEN, médecin, époux de Madame Akiko HAYASHI, demeurant à NSW - 2316 (AUSTRALIE), 14A Harbour View, Boat Harbour.

Né à PERTH (AUSTRALIE) le 31 octobre 1975.

Marié à la mairie de APPLECROSS (AUSTRALIE) le 1er décembre 2006 sous le régime légal applicable en AUSTRALIE à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité australienne, titulaire d'un passeport numéro M6701888 expirant le 5 octobre 2016.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés ensemble "LE REQUERANT" ou "LES REQUERANTS"

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Bernard KUPERWASSER, Madame Charlotte GUPTA-KUPERWASSER, Monsieur Nicolas KUPERWASSER, Madame Jacqueline KAMIEN-KUPERWASSER, Monsieur Benjamin KAMIEN, Monsieur Daniel KAMIEN et Madame Tamara YOM-TOV-KAMIEN, non présents, sont représentés par Mademoiselle Elodie LAUWERIER, notaire-assistante, domiciliée professionnellement à LILLE (59000), 42-46 rue Basse, en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont conférés aux termes des procurations sous seings privés, savoir :

*EL*

- Pour Monsieur Bernard KUPERWASSER, en date à MANDON du 21 mai 2013 ;
  - Pour Monsieur Nicolas KUPERWASSER, en date à BOSTON (ETATS-UNIS) du 31 mai 2013 ;
  - Pour Madame Charlotte GUPTA-KUPERWASSER, en date à BOSTON (ETATS-UNIS) du 30 mai 2013 ;
  - Pour Madame Jacqueline KAMIEN-KUPERWASSER, en date à CITY BEACH (AUSTRALIE) du 24 mai 2013 ;
  - Pour Madame Tamara YOM-TOV-KAMIEN, Monsieur Daniel KAMIEN et Monsieur Benjamin KAMIEN, en date respectivement, en Australie, à SYDNEY du 26 mai 2013, à PERTH du 23 mai 2013 et à PERTH du 23 mai 2013.
- Les originaux de ces pouvoirs demeurent ci-annexés aux présentes après mention.

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

### EXPOSÉ

#### I. DESIGNATION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La désignation du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier est la suivante :

Préfixe	Secteur	N°	Lieu dit	Surface
	OY	127	4B RUE LAMARTINE	00 ha 07 a 97 ca

#### II. EFFETS RELATIFS - ORIGINE DE PROPRIETE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER faisant l'objet des présentes appartient aux requérants ci-avant dénommés par suite des faits et actes suivants, savoir :

#### DU CHEF DE MONSIEUR BERNARD KUPERWASSER ET DE MADAME JACQUELINE KAMIEN-KUPERWASSER :

Lesdits biens et droits immobiliers ont été acquis, avec d'autres, par Monsieur Bernard KUPERWASSER et Madame Jacqueline KAMIEN-KUPERWASSER par suite des faits et actes suivants, savoir :

##### 1.- DECES DE MONSIEUR LEON KUPERWASSER

Monsieur Léon KUPERWASSER, époux de Madame Itta KOZLOWSKA, demeurant alors à MENTON, allée des Hespérides "Le Chantilly", né à RADOMSKA (Pologne) le 22 février 1910, marié sous l'ancien régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de BRUAY EN ARTOIS le 6 août 1938, est décédé à MENTON le 25 février 1991,

Laissant pour recueillir sa succession :

- Son conjoint survivant, Madame Itta KOZLOWSKA, veuve non remariée de monsieur Léon KUPERWASSER, née à TOMASZOW (Pologne) le 8 juin 1913,

Donataire de la quotité disponible entre époux suivant acte reçu par Maître Robert DUCROCQ, notaire à LILLE, le 29 septembre 1966, ledit acte contenant donation par Monsieur Léon KUPERWASSER à Madame Itta KOZLOWSKA, son épouse, de la toute propriété des biens et droits mobiliers et immobiliers qui composeront sa succession, ladite donation dument enregistrée,

Usufruitière légale du quart des biens composant la succession du défunt en vertu de l'article 767 du Code civil, sauf à confondre cet usufruit avec le bénéfice le plus étendu de la libéralité précitée,

- Et ses deux enfants :

. Madame Jacqueline KUPERWASSER, REQUERANT aux présentes,  
 . et Monsieur Bernard KUPERWASSER, REQUERANT aux présentes,

*BL*

Seuls et uniques enfants du *de cuius*, héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié des biens et droits immobiliers composant la succession du *de cuius*, sauf à supporter les droits revenant au conjoint survivant,

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété établi par Maître Jean-Louis FONTAINE, notaire à MENTON, le 7 juin 1991.

L'attestation de propriété immobilière suite audit décès a été dressée par Maître MONCHAMP, notaire à MENTON, le 4 février 1992.

Aux termes dudit acte Madame Ita KOZLOWSKA a déclaré vouloir porter l'option qui lui a été consentie aux termes de la donation susvisée sur la totalité en usufruit des biens composant la succession.

Audit acte les biens et droits immobiliers ci-avant désignés ont été évalués pour la totalité en pleine propriété à UN MILLION TROIS CENT MILLE FRANCS (1.300.000,00 FRF) soit une contre-valeur de CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES (198.183,72 EUR).

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de LILLE le 2 avril 1992 volume 92P numéro 2685, suivie d'une attestation rectificative du 21 mai 1992, publiée le 2 juin 1992 volume 92P numéro 4039.

#### 2.- DONATION PAR MADAME ITA KUPERWASSER-KOZLOWSKA

Lesdits biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'une donation en avancement d'hoirie consentie par Madame Ita KOZLOWSKA au profit de ses deux enfants, Madame Jacqueline KAMIEN-KUPERWASSER et Monsieur Bernard KUPERWASSER, VENDEURS aux présentes, à concurrence de la moitié en pleine propriété et de l'autre moitié en usufruit, chacun pour moitié indivise, aux termes d'un acte reçu par Maître SEGUIN, notaire à MENTON, le 7 novembre 1996.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Audit acte, le bien a été évalué pour la totalité en pleine propriété à UN MILLION DEUX CENT MILLE FRANCS (1.200.000,00 FRF), soit une contre-valeur de CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-DEUX CENTIMES (182.938,82 EUR), soit pour le quart en pleine propriété et le quart en usufruit revenant à chacun de Monsieur Bernard KUPERWASSER et de Madame Jacqueline KAMIEN-KUPERWASSER un montant de CINQUANTE MILLE TROIS CENT HUIT EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (50.308,18 EUR).

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de LILLE le 13 décembre 1996 volume 96P numéro 10335.

#### ANTERIEUREMENT :

#### ACQUISITION PAR MONSIEUR ET MADAME KUPERWASSER-KOZLOWSKA

Les biens et droits immobiliers sis à LILLE, 4 et 6 rue Lamartine appartenaient à Monsieur et Madame KUPERWASSER-KOZLOWSKA par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, au cours et pour le compte de la communauté existant entre eux, de :

- Madame Mathilde HOUSAUX, veuve de Monsieur Claude Louis Joseph DINNIN, née à LA BASSEE le 28 mai 1912,
- Monsieur Claude Paul Joseph DHINNIN, né à LILLE le 11 septembre 1934,
- Et Mademoiselle Charlotte Marie Catherine DHINNIN, née à LILLE le 29 mai 1946, mineure sous tutelle légale de sa mère, Madame veuve DHINNIN,

Suivant acte reçu par Maître Georges CONDE, notaire à RONCHIN, le 18 novembre 1964, moyennant un prix principal stipulé payable partie comptant et quittancé d'autant audit acte, et partie au plus tard le 20 janvier 1965, le solde ayant été entièrement réglé depuis ainsi déclaré.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de LILLE le 31 mars 1965 volume 3994 numéro 27.

62

Aux termes d'un acte reçu par Maître MASSONNAT, notaire à ROUBAIX, administrateur de l'Etude de Maître CONDE, notaire susnommé, le 10 octobre 1968, il a été procédé à la ratification de la vente sus énoncée par Mademoiselle Charlotte DHINNIN, alors majeure.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de LILLE le 1er octobre 1969 volume 5367 numéro 20.

**DU CHEF DE MONSIEUR NICOLAS KUPERWASSER ET DE MADAME CHARLOTTE GUPTA-KUPERWASSER :**

Monsieur Nicolas KUPERWASSER et Madame Charlotte KUPTA-KUPERWASSER ont acquis les biens et droits immobiliers objet des présentes pour la nue-propiété par suite de la donation-partage que leur a consentie leur père, Monsieur Bernard KUPERWASSER aux termes d'un acte reçu par Maître FONTAINE, notaire à LILLE, le 24 août 2012.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de LILLE 1ER le 12 octobre 2012, volume 2012P, numéro 9256.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Audit acte, les biens et droits ont été évalués pour la totalité en pleine propriété à NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (950.000,00 EUR), soit pour la quote-part détenue par Monsieur Bernard KUPERWASSER un montant de QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (475.000,00 EUR), soit pour la nue-propiété revenant à chacun des deux enfants un montant de CENT QUARANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (142.500,00 EUR).

**DU CHEF DE MADAME TAMARA YOM-TOV-KAMIEN, MONSIEUR DANIEL KAMIEN ET MONSIEUR BENJAMIN KAMIEN :**

Madame Tamara YOM-TOV-KAMIEN, Monsieur Daniel KAMIEN et Monsieur Benjamin KAMIEN ont acquis les biens et droits immobiliers objet des présentes pour la nue-propiété par suite de la donation-partage que leur a consentie leur mère, Madame Jacqueline KAMIEN-KUPERWASSER aux termes d'un acte reçu par Maître STEPHAN, notaire à LILLE, le 26 octobre 2012.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de LILLE 1ER le 7 décembre 2012, volume 2012P, numéro 10779.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Audit acte, les biens et droits ont été évalués pour la totalité en pleine propriété à NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (950.000,00 EUR), soit pour la quote-part détenue par Madame Jacqueline KAMIEN-KUPERWASSER un montant de QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (475.000,00 EUR), soit pour la nue-propiété revenant à chacun des trois enfants un montant de CENT DIX MILLE HUIT CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (110.833,33 EUR).

**III ENT.- SERVITUDES**

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

**IV ENT.- PRECISIONS DIVERSES**

**DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES**

**- URBANISME :**

Les documents d'urbanisme, savoir les certificats d'information, d'alignement et de numérotage, sont demeurés ci-joint et annexés après mention.

*St*

*✓*

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

**- DISPENSE DU DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE :**

La construction de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** objet des présentes n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 décembre 1994.

**- ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE :**

Le requérant déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** objet des présentes n'est pas concerné, et ce dans sa totalité, par les dispositions sur l'assurance dommages-ouvrage, aucune construction ou rénovation concernant l'immeuble n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

**- CARNET D'ENTRETIEN :**

Un carnet d'entretien de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** conforme au décret numéro 2001-477 du 30 Mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE, LA SECURITE DES PERSONNES ET A L'ENVIRONNEMENT

**- DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE TEL QUE PREVU PAR LES ARTICLES L. 271-4 A L. 271-6 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION :**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic, obligatoire en cas de vente, pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans

152

Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	de 3 ans
----------------	--	--------------------------------------	----------

**Les diagnostics établis à ce jour pour l'ENSEMBLE IMMOBILIER objet des présentes sont repris ci-après, savoir :**

**- REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE :**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Le requérant déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

**PARTIES COMMUNES**

Le rapport établi pour les parties communes par la société MAISONORMES, dont le siège est à ROUBAIX (59100), 72 rue Rouget de l'Isle, le 7 juin 2013, accompagné de l'attestation de compétence du diagnostiqueur, Monsieur Olivier DOBY, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

**Cet état révèle qu'il n'a été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.**

**PARTIES PRIVATIVES**

**\* Lot numéro 100 :**

Le rapport établi pour l'ensemble des locaux situés dans le bâtiment A, correspondant au lot 100, par la société EXPERTIMA le 18 avril 2013, accompagné de l'attestation de compétence du diagnostiqueur, Monsieur Pierre AUBARET, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

**Cet état révèle qu'il a été repéré un conduit en amiante ciment dans la cave.**

**\* Lots numéros 201, 202, 203, 204, 205, 206 et 207 :**

Le rapport établi pour ces lots par la société MAISONORMES le 22 juillet 2013, accompagné de l'attestation de compétence du diagnostiqueur, Monsieur Olivier DOBY, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

**Cet état révèle qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.**

Ces états ont pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,

*BL*

- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait,  
Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

**- REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME :**

L'IMMEUBLE objet des présentes ayant été construit depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 1949, ainsi déclaré par le requérant, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Il a toutefois été réalisé un constat de risque d'exposition au plomb par la société MAISONORMES, dont le siège est à ROUBAIX (59100), 72 rue Rouget de l'Isle, le 7 juin 2013. Ce rapport concerne les parties communes. Il est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	État de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

**PARTIES COMMUNES**

Les conclusions du constat de risque d'exposition au plomb concernant les parties communes sont les suivantes :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	44	0	39	5	0	0
%	100 %	0 %	89 %	11 %	0 %	0 %

Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

*BL*

**- ETAT PARASITAIRE :**

Le requérant déclare :

- qu'à sa connaissance l'ensemble immobilier objet des présente n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a pas été à sa connaissance reçu de la part du maire une injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que ledit ensemble immobilier n'est pas situé dans une zone prévue par l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

**- PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :**

Des diagnostics de performance énergétique ont été établis, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions des diagnostics sont les suivantes :

**\* Lot numéro 100 :**

Le diagnostic établi pour l'ensemble des locaux situés dans le bâtiment A, correspondant au lot 100, par la société EXPERTIMA le 18 avril 2013, accompagné de l'attestation de compétence du diagnostiqueur, Monsieur Pierre AUBARET, est demeuré annexé à l'acte contenant compromis de vente préalable aux présentes reçu par Maître Philippe STEPHAN, notaire à LILLE, le 19 décembre 2012.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommations énergétiques : D (180,58 KWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an).
- Emissions de gaz à effet de serre : E (42,25 kg<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an).

**\* Lot numéro 201 :**

Le diagnostic établi pour ce lot par la société MAISONORMES le 15 mai 2013, accompagné de l'attestation de compétence du diagnostiqueur, Monsieur Michel SINSOULIEU, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommations énergétiques : F (413 KWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an).
- Emissions de gaz à effet de serre : D (25 kg<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an).

**\* Lot numéro 202 :**

Le diagnostic établi pour ce lot par la société MAISONORMES le 15 mai 2013, accompagné de l'attestation de compétence du diagnostiqueur, Monsieur Michel SINSOULIEU, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommations énergétiques : F (439 KWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an).
- Emissions de gaz à effet de serre : D (25 kg<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an).

**\* Lot numéro 203 :**

Le diagnostic établi pour ce lot par la société MAISONORMES le 15 mai 2013, accompagné de l'attestation de compétence du diagnostiqueur, Monsieur Michel SINSOULIEU, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

*BL*

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommations énergétiques : F (448 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an).
- Emissions de gaz à effet de serre : D (27 kg<sub>éqCO2</sub>/m<sup>2</sup>.an).

\* Lot numéro 204 :

Le diagnostic établi pour ce lot par la société MAISONORMES le 15 mai 2013, accompagné de l'attestation de compétence du diagnostiqueur, Monsieur Michel SINSOULIEU, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommations énergétiques : D (230 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an).
- Emissions de gaz à effet de serre : C (13 kg<sub>éqCO2</sub>/m<sup>2</sup>.an).

Il est précisé que les **ACQUEREURS** ne peuvent se prévaloir à l'encontre des **VENDEURS** des informations contenues dans ces diagnostics.

\* Lots numéros 205, 206 et 207 - Précisions :

Aucun diagnostic de performance énergétique n'a été établi pour ces lots, ceux-ci entrant dans la catégorie d'exceptions suivante, prévue par le décret numéro 2008-461 du 15 Mai 2008 :

- bâtiment ou partie de bâtiment non chauffé ou ne possédant que des cheminées à foyer ouvert et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux.

- **ASSAINISSEMENT** :

Le requérant déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal.

- **ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES** :

REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

*bc*

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES ET ZONE DE SISMICITE

Suivant l'état des risques naturels et technologiques, demeuré ci-annexé, établi par l'Office notarial sis à LILLE (59000), 42-46 rue Basse, sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral en date du 21 avril 2011, il résulte que :

- La commune où se trouve l'immeuble est située dans un périmètre de plan de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn) prescrit le 13 février 2001 et d'un PPRn approuvé le 27 juin 1990.

Les risques naturels pris en compte sont "**inondation**" et "**mouvement de terrain**".

- La commune où se trouve l'immeuble n'est pas située dans un périmètre de plan de prévention de risques miniers (PPRm).

- Une portion du territoire de la commune de LILLE est située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT) prescrit le 12 mai 2011 et le risque technique pris en compte concerne les produits chimiques de Loos. Cependant, il est précisé que le bien vendu n'est pas compris dans ce périmètre,

- La commune est située dans le zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité : **zone de sismicité 2**.

DECLARATION SUR LES SINISTRES

Le requérant déclare en outre :

- Ne pas avoir bénéficié personnellement, concernant les **BIENS** objets des présentes, de versement d'une indemnité quelconque au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques ou naturelles constaté par arrêté interministériel.

- Ne pas avoir eu connaissance, par le(s) précédent(s) propriétaire(s) desdits **BIENS**, de la survenance d'une catastrophe technologique ou naturelle et de la perception, par ces deniers, d'une indemnité quelconque à ce titre.

ASCENSEUR - REGLEMENTATION

Il est précisé que les différents niveaux du lot numéro 100 (bâtiment A) objet du présent état descriptif de division sont desservis par un ascenseur.

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

L'ensemble est réglementé par les articles L125-1, L 125-2, L 125-2-1, L 125-2-2 et R 125- et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le contrôle technique a pour objet :

a) De vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 Août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;

b) De vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.

c) De repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le **VENDEUR** déclare ignorer la situation actuelle de l'ascenseur desservant le lot numéro 100 par rapport à cette réglementation, l'**ACQUEREUR** en fait son affaire personnelle, tout en étant informé par le notaire que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

CECI EXPOSE, le requérant a établi le règlement de copropriété et l'état descriptif de division sur modèle de la SCP Antoine ESTADIEU, géomètre-expert à LILLE (59000), 5 bis rue Armand Carrel, faisant l'objet des présentes.

*ll*

**PREMIERE PARTIE**  
**DISPOSITIONS PRELIMINAIRES**

**CHAPITRE 1 – OBJET DU REGLEMENT**

**Article 1.-**

I.- Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents, dans le but :

1°- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ;

2°- De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;

3°- De fixer en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;

4°- D'organiser l'administration de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les diverses catégories sont également définies dans le présent règlement ;

5°- De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble de sa reconstruction et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de contestation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun à défaut de décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires dans les conditions prévues ci-après.

Les dispositions de ce règlement de copropriété et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et ce en cas de démembrement du droit de propriété, tel que le prévoit le Code civil pour les nus propriétaires et usufruitiers et tous les bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Elles seront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

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

II.- En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

. toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er Septembre 1948 ;

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des

*br*

eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

. toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

- que la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par la société MAISONORMES, dont le siège est à ROUBAIX (59100), 72 rue Rouget de l'Isle, le 15 mai 2013, dont le détail est demeuré joint et annexé après mention.

- que l'IMMEUBLE ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par la société MAISONORMES, dont le siège est à ROUBAIX (59100), 72 rue Rouget de l'Isle, le 5 juin 2013. Un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

## CHAPITRE 2 – DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

### 1 – DÉSIGNATION

**Article 2.-** Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier sis à LILLE (59000), 4 et 6 rue Lamartine, composé comme suivant :

- Bâtiment A, front à rue à construire pour partie ;
- Bâtiment B, au fond de la cour, constitué d'une partie en sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages ;
- Douze (12) parkings extérieurs (dont 11 parkings individuels et 1 espace de stationnement pour plusieurs véhicules).

Il est repris au cadastre en section OY sous le numéro 127 pour une contenance de 797 m<sup>2</sup>.

Les plans de cet immeuble ont été dressés par Monsieur LEWANDOWSKI, architecte à LAMBRE-LEZ-DOUAI.

Les plans des niveaux sur lesquels figurent les numéros des lots ont été complétés par la SCP Antoine ESTADIEU, géomètre-expert à LILLE (59000), 5 bis rue Armand Carrel. Un exemplaire de ces plans demeurera ci-joint et annexé après mention.

Les plans ci-annexés sont destinés à permettre l'identification des lots et n'ont aucune valeur contractuelle quant à la disposition des pièces et équipements à l'intérieur des locaux.

#### **Observations complémentaires :**

Le requérant se réserve pour lui-même et pour tous ses ayants droit la faculté d'apporter au projet ci-dessus défini toutes modifications non substantielles compatibles avec la destination des lieux, les implantations et les volumes maximum du plan masse et les exigences des autorités administratives compétentes.

Il se réserve en particulier la possibilité de modifier le nombre, la consistance et la disposition des locaux projetés (éventuellement par la division de certains lots), ainsi que le nombre des garages, des parkings et des caves.

*ll*

Il pourra, en outre, différer totalement ou partiellement la réalisation de certains bâtiments et même y renoncer en tout ou en partie selon qu'il avisera. De ce fait, il aura les pouvoirs les plus étendus pour établir tous additifs et modificatifs au présent état descriptif de division et règlement de copropriété, ceci sans autre restriction que celle de ne pas porter atteinte à la composition des lots dont il ne sera plus propriétaire et de n'augmenter, en aucune manière, les charges incombant auxdits lots.

#### ELEMENTS D'EQUIPEMENTS

##### EAU :

- Il existe un compteur général pour l'ensemble immobilier ;
- Il n'y aura des décompteurs pour chaque lot ;
- La fourniture d'eau chaude est individuelle par ballon électrique pour les lots du bâtiment B et du bâtiment A.

ELECTRICITE : Tout ce qui touche l'électricité fait actuellement l'objet d'une étude.

- Un compteur par lot principal ;
- Un compteur services généraux pour chacun des bâtiments ;
- Un compteur ou un décompteur pour les parties communes extérieures (éclairage extérieur, portail) ;
- Un compteur spécifique pour l'ascenseur.

CHAUFFAGE : Individuel électrique pour le bâtiment B et collectif par une chaudière au gaz dans le sous-sol pour le bâtiment A (à prévoir).

TELEVISION : Interdiction d'installer des paraboles.

TELECOM : Chaque lot principal est desservi.

ASCENSEUR : Un ascenseur prévu dans le bâtiment A, lequel dessert tous les niveaux de ce bâtiment mais non le sous-sol.

Possibilité de relier la cabine au centre de maintenance par liaison téléphonique avec abonnement aux soins de la copropriété.

LOCAL POUBELLES : Un pour l'ensemble immobilier (prévu au rez-de-chaussée du bâtiment A)

LOCAL CYCLES : Un pour l'ensemble immobilier (prévu au rez-de-chaussée du bâtiment A)

EGOUT : Par rejet direct dans le réseau public pour les eaux usées et pluviales.

VMC : Un groupe d'extraction par bâtiment (à prévoir).

ALARME : Des détecteurs d'incendie dans les deux bâtiments.

INTERPHONES : Un portier (interphone et vidéophone) avec commande d'ouverture à l'entrée rue Lamartine. Un système Vigik pour les halls.

PORTAILS AUTOMOBILE SUR RUE : à ouverture automatique. Les bénéficiaires pourront faire poser à leurs frais tout système d'ouverture jugé utile.

BOITES AUX LETTRES : Au rez-de-chaussée (prévu sous le futur porche).

ECLAIRAGE EXTERIEUR ET SECURITE : Il est prévu des points d'éclairage avec un système d'horloge.

Possibilité de pose (par et aux frais des bénéficiaires) de câbles, luminaires,

~ *bc*

projecteurs, tableaux électriques, caméras, etc... visant notamment à renforcer la sécurité des parkings et des parties communes.

### CALCULS

La présente division de l'ensemble immobilier et la répartition des tantièmes de copropriété des parties communes qui en est la conséquence supposent que les plans du dossier de construction et d'aménagement qui leur ont servi de base, ne soient pas remis en cause ; s'il en était autrement et si la surface développée de l'ensemble immobilier devait être différente, cette affectation de tantièmes de copropriété des parties communes serait modifiée pour tenir compte des plans définitivement adoptés et exécutés. Ce réajustement s'effectuerait toutefois en vertu des mêmes normes que celles qui ont présidées à la présente répartition ainsi qu'il est dit ci-après. Il en serait de même pour la répartition des charges. Cependant, toute variation inférieure à 5 % pour un même lot sera considérée comme négligeable et ne donnera pas lieu à rectification.

Pour constater, le cas échéant, les modifications pouvant résulter de l'éventualité prévue ci-dessus, en vue de les soumettre aux formalités de publicité foncière, un acte modificatif sera dressé à cet effet à la diligence du requérant ou ses ayants droits, à ses frais, et ceci sans qu'il soit nécessaire d'obtenir les accords préalables des autres copropriétaires, tant qu'aucun bâtiment de l'ensemble immobilier n'est achevé.

Conformément à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, les quotes-parts de copropriété du sol et des parties communes sont proportionnelles à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Il est bien entendu qu'un lot ayant la jouissance privative d'une terrasse, loggia, balcon, jardin ou cour aura, proportionnellement à la surface dont il jouit, une augmentation des tantièmes propres à son lot.

Les lots autres que logement, bureaux ou locaux professionnels, ont un coefficient qui leur est propre (garages, parkings, greniers, caves, dépendances...)

L'ensemble des niveaux du bâtiment A a été repris pour un seul lot. Le lot correspondant à l'ensemble des niveaux dudit bâtiment sera, le cas échéant, et le moment venu, subdivisé entre les lots composant le bâtiment dans son exécution définitive.

Pour constater, le cas échéant, les modifications pouvant résulter des dispositions prévues ci-dessus, en vue de les soumettre à la formalité de publicité foncière, un acte modificatif sera dressé à cet effet à la diligence du requérant ou de ses ayants-droit, à ses frais. L'acte sera éventuellement dressé conjointement avec le syndic de la copropriété ou celui-ci dûment appelé.

La société dénommée SCI DE L'ELEPHANT se réserve la possibilité de supprimer les lots transitoires qui n'auraient pas été vendus tant qu'aucun bâtiment de l'ensemble immobilier n'est achevé. A défaut, elle pourra revendre à la copropriété pour l'euro symbolique, le ou les lots qui n'auraient pas été vendus, avec l'autorisation de l'assemblée générale.

## 2 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

### Article 3.-

#### DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble est divisé ainsi :

- 1.- BATIMENT A : Lot 100 (lot transitoire pouvant comprendre 10 appartements)
- 2.- BATIMENT B : Lots 201 à 207 (lot comprenant 4 bureaux, 2 appartements et 1 salle de réunion)
- 3.- Extérieurs : 12 emplacement de stationnement (lots 301 à 312)

*bc*

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que la quote-part qui y est attachée dans la propriété indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en millièmes (1.000èmes). Il y aura également des millièmes (1.000èmes) spéciaux bâtiment par bâtiment.

### COMPOSITION DES LOTS

Sous bénéfice des observations qui précèdent, la composition des lots est la suivante :

#### *BATIMENT A – Front à rue*

##### LOT N° 100 :

a) La totalité du bâtiment A à construire en partie (soit 10 appartements) sur cave, rez-de-chaussée et 5 étages.

Et la jouissance privative de balcons ;

b) Les QUATRE CENT SOIXANTE HUIT / MILLIEMES (468 /1.000èmes) des parties communes générales ;

468

c) Et les MILLE / MILLIEMES (1.000 /1.000èmes) des parties communes du bâtiment A.

1.000

#### *BATIMENT B – sur cour*

##### LOT N° 201 :

a) Un bureau n° 1 au rez-de-chaussée ;

b) Les SOIXANTE DEUX / MILLIEMES (62 /1.000èmes) des parties communes générales ;

62

c) Et les CENT VINGT-DEUX / MILLIEMES (122 /1.000èmes) des parties communes du bâtiment B.

122

##### LOT N° 202 :

a) Un bureau n° 2 au rez-de-chaussée ;

b) Les CINQUANTE DEUX / MILLIEMES (52 /1.000èmes) des parties communes générales ;

52

c) Et les CENT TROIS / MILLIEMES (103 /1.000èmes) des parties communes du bâtiment B.

103

##### LOT N° 203 :

a) Un bureau n° 3 au sous-sol et au rez-de-chaussée ;

b) Les TRENTE / MILLIEMES (30 /1.000èmes) des parties communes générales ;

30

c) Et les CINQUANTE-NEUF / MILLIEMES (59 /1.000èmes) des parties communes du bâtiment B.

59

##### LOT N° 204 :

a) Un bureau n° 4 avec les sanitaires au 1er étage ;

b) Les CENT SOIXANTE / MILLIEMES (160 /1.000èmes) des parties communes générales ;

160

c) Et les TROIS CENT VINGT-TROIS / MILLIEMES (323 /1.000èmes) des parties communes du bâtiment B.

323

bl

**LOT N° 205 :**

a) Un plateau à aménager destiné à l'habitation sis aux 2ème et 3ème étage ;

Et la jouissance privative d'une terrasse ;

b) Les **CENT VINGT / MILLIEMES (120 /1.000èmes)** des parties communes générales ;

120

c) Et les **DEUX CENT QUARANTE-DEUX / MILLIEMES (242 /1.000èmes)** des parties communes du bâtiment B.

242

**LOT N° 206 :**

a) Un plateau à aménager destiné à l'habitation sis au 2ème étage ;

Et la jouissance privative d'une terrasse ;

b) Les **SOIXANTE SEPT / MILLIEMES (67 /1.000èmes)** des parties communes générales ;

67

c) Et les **CENT TRENTE-QUATRE / MILLIEMES (134 /1.000èmes)** des parties communes du bâtiment B.

134

**LOT N° 207 :**

a) Une salle de réunion au sous-sol ;

b) Les **NEUF / MILLIEMES (9 /1.000èmes)** des parties communes générales ;

9

c) Et les **DIX-SEPT / MILLIEMES (17 /1.000èmes)** des parties communes du bâtiment B.

17

**PARKINGS EXTERIEURS****LOT N° 301 :**

a) Une place de parking (01) dans la cour ;

b) Et les **DEUX / MILLIEMES (2 /1.000èmes)** des parties communes générales.

2

**LOT N° 302 :**

a) Une place de parking (02) dans la cour ;

b) Et les **DEUX / MILLIEMES (2 /1.000èmes)** des parties communes générales.

2

**LOT N° 303 :**

a) Une place de parking (03) dans la cour ;

b) Et les **DEUX / MILLIEMES (2 /1.000èmes)** des parties communes générales.

2

**LOT N° 304 :**

a) Une place de parking (04) dans la cour ;

b) Et les **DEUX / MILLIEMES (2 /1.000èmes)** des parties communes générales.

2

**LOT N° 305 :**

a) Une place de parking (05) dans la cour ;

b) Et les **DEUX / MILLIEMES (2 /1.000èmes)** des parties communes générales.

2

**LOT N° 306 :**

a) Une place de parking (06) dans la cour ;

b) Et les **DEUX / MILLIEMES (2 /1.000èmes)** des parties communes générales.

2



**LOT N° 307 :**

- a) Une place de parking (07) dans la cour ;  
 b) Et les **DEUX / MILLIEMES (2 /1.000èmes)** des parties communes générales.

2

**LOT N° 308 :**

- a) Une place de parking (08) dans la cour ;  
 b) Et les **DEUX / MILLIEMES (2 /1.000èmes)** des parties communes générales.

2

**LOT N° 309 :**

- a) Une place de parking (09) dans la cour ;  
 b) Et les **DEUX / MILLIEMES (2 /1.000èmes)** des parties communes générales.

2

**LOT N° 310 :**

- a) Une place de parking (10) dans la cour ;  
 b) Et les **DEUX / MILLIEMES (2 /1.000èmes)** des parties communes générales.

2

**LOT N° 311 :**

- a) Une place de parking (11) dans la cour ;  
 b) Et les **DEUX / MILLIEMES (2 /1.000èmes)** des parties communes générales.

2

**LOT N° 312 :**

- a) Un emplacement de plusieurs stationnements dans la cour ;  
 b) Et les **DIX / MILLIEMES (10 /1.000èmes)** des parties communes générales.

10

**TABLEAU RECAPITULATIF**

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article numéro 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, portant application du décret n°55-22 du 4 janvier 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959.

N° des lots	Bât.	Esc.	Entrée	Etages	Nature du lot	Tantièmes généraux en 1.000/1.000èmes	Tantièmes spéciaux en 1.000/1.000èmes
100	A	Unique	Unique	Jusqu' au 5ème	Lot transitoire	468	1000
201	B	Unique	Unique	RdC	Bureau	62	122
202	B	Unique	Unique	RdC	Bureau	52	103
203	B	Unique	Unique	Sous-sol, RdC	Bureau	30	59
204	B	Unique	Unique	1er étage	Bureau	160	323
205	B	Unique	Unique	2ème et 3ème étage	Plateau à aménager (pour usage d'habitation)	120	242
206	B	Unique	Unique	2ème étage	Plateau à aménager (pour usage d'habitation)	67	134
207	B	Unique	Unique	Sous-sol	Salle de réunion	9	17



301	Exté- -rieur		Unique		Parking 01	2	
302	Exté- -rieur		Unique		Parking 02	2	
303	Exté- -rieur		Unique		Parking 03	2	
304	Exté- -rieur		Unique		Parking 04	2	
305	Exté- -rieur		Unique		Parking 05	2	
306	Exté- -rieur		Unique		Parking 06	2	
307	Exté- -rieur		Unique		Parking 07	2	
308	Exté- -rieur		Unique		Parking 08	2	
309	Exté- -rieur		Unique		Parking 09	2	
310	Exté- -rieur		Unique		Parking 10	2	
311	Exté- -rieur		Unique		Parking 11	2	
312	Exté- -rieur		Unique		Stationne- ments	10	
						1000	

### **CHAPITRE 3 – PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES**

#### **I – DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

**Article 4.-** Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiendront indivisément à l'ensemble des copropriétaires concernés, chacun pour la quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

#### **A – PARTIES COMMUNES GENERALES**

##### **DEFINITION**

Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires et sont considérées comme partie accessoire et intégrante de la partie divise appartenant à chacun d'eux, dans les proportions indiquées ci-après. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et ne peuvent donc faire l'objet d'une action en partage.

##### **COMPOSITION**

Elles comprennent notamment, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent et sans que cette énonciation soit limitative :

- la totalité du terrain de la copropriété, bâti et non bâti ;
- les clôtures et les murs séparatifs mitoyens ou non en tant qu'ils dépendent de la copropriété ;
- les conduits EU et EP extérieurs aux bâtiments et compris dans les parties communes ;
- les installations électriques assurant l'éclairage extérieur des bâtiments et dégagements ;
- l'antenne de télévision collective, y compris la prise de raccordement dans les lots ;

- les espaces verts communs ;
- le compteur d'eau général ;
- le compteur E.D.F. des services généraux de l'ensemble immobilier ;
- les allées, passages, voies et chemins de dessertes communes avec leurs équipements et accessoires et le portail pour voitures sur la rue ;
- la totalité des branchements tuyaux, canalisations, gaines et réseaux divers d'utilité commune avec leurs accessoires tels que robinets, regards, bouches et grilles, compteurs, le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chacun des bâtiments ;
- le système d'interphonie et de visiophonie sur le portillon d'entrée sur rue, à l'exception de l'équipement interne des lots (interphone, timbre d'appel et télécommandes d'ouverture des portes radiocommandées) ;
- tous les locaux, aménagements et services communs à l'ensemble des usagers tels que le local cycles et le local poubelles ;
- les installations de lutte contre l'incendie communes à l'ensemble immobilier.

Et en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et de leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous ou certains copropriétaires du groupe de bâtiments.

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

#### **B – PARTIES COMMUNES SPECIALES DE CHAQUE BATIMENT**

Ce sont celles qui ne sont pas considérées comme générales au sens du paragraphe qui précède.

Elles comprennent pour chaque bâtiment, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énonciation soit limitative :

- les gros murs de façades, des pignons et des mitoyennetés, les murs de refend, l'ossature en maçonnerie et béton armé, les coffrets et gaines, les tuyaux de ventilation, les ornements de façades (non compris les garde-corps, balustrades, barre d'appui des balcons, terrasses ou loggias, jalousies, persiennes, volets, rideaux ou stores et leurs accessoires).
- les poutres et solives des planchers, les hourdis et plus généralement le gros œuvre des planchers ;
- les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de structure ;
- les éléments qui assurent le clos, la couverture et l'étanchéité (à l'exclusion des portes et fenêtres des locaux privatifs) ;
- la toiture, terrasses, balcons et charpentages ;
- le hall d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, sas et couloirs de dégagement ;
- les gouttières, chéneaux, tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées jusqu'à et y compris leurs branchements sur les canalisations publiques ou générales de l'ensemble immobilier ;
- l'ascenseur et sa machinerie ainsi que son compteur E.D.F. (s'il existe) ;
- les gaines, conduits, canalisations et colonnes de toutes natures nécessaires à la fourniture de toutes prestations dans les locaux, les colonnes de ventilation et leurs extincteurs, les alarmes (s'ils existent), le tout à l'exclusion des parties de ces installations se trouvant à l'intérieur de locaux privatifs et comme tel affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci ;
- les locaux techniques ;
- les appareils de détection et de défense contre l'incendie, s'il en existe, à l'exclusion de ceux se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs ;
- le système d'interphonie à la porte d'entrée principale de chaque bâtiment ;
- le digicode à la seconde porte (intérieure) du sas d'entrée principal de chaque bâtiment ;
- tous accessoires et appareils des parties communes intérieures, tels que les portes de communication entre parties communes, les installations d'éclairage, les

*EL*

glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non compris le tapis brosse des portes palières qui sont privatifs) ;

- le compteur E.D.F. des parties communes intérieures (s'il existe) ;
- l'installation de chauffage commun avec la chaudière et ses équipements (bâtiment A).

Et enfin d'une façon générale, tous les éléments, installations, appareils de toutes natures et leurs accessoires, affectés au service particulier d'un bâtiment et non à l'usage exclusif d'un copropriétaire

L'énumération qui précède n'est pas limitative d'une part et ne peut d'autre part donner lieu à réclamation par les copropriétaires pour ceux de ces éléments qui n'existeraient pas dans l'immeuble.

**REMARQUE :** Les balcons terrasses et jardins (autre que les espaces verts communs) sont considérés comme parties communes à usage privatif du copropriétaire concerné.

Qu'il est expressément convenu, que la société dénommée SCI DE L'ELEPHANT se réserve le droit de faire passer toutes gaines ou (et) canalisations nécessaires au bon fonctionnement général de l'immeuble et ce même à travers les locaux privatifs.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques etc... devra en tout temps, laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs, ou encore, la réalisation de nouveaux branchements.

#### **Article 5.- ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES GENERALES**

Sont également accessoires aux parties communes générales les droits immobiliers ci-après :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin qui constituent des parties communes ;
- le droit d'affouiller le sol ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
- toutes les servitudes actives ou passives communes pouvant exister actuellement au profit ou à la charge du sol.

**Article 6.-** Les parties communes et les droits qui sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

#### **Article 6 bis.- CLAUSES PARTICULIERES**

Dans le cas où un même copropriétaire viendrait à acquérir des lots contigus ou non contigus, mais desservis par des parties communes à la fois non indispensables à l'usage des autres lots, non essentielles au respect de la destination de l'immeuble et ne desservant que les lots réunis, ce copropriétaire pourrait utiliser lesdites parties communes, à usage privatif, à charge pour lui de les entretenir et les rendre à leur destination première pour le cas où cette situation viendrait à prendre fin.

En tout état de cause, et avant toute approbation de jouissance il importera, cependant, à tout copropriétaire, de demander au syndic l'inscription de son projet à l'ordre du jour à la prochaine assemblée, afin que celle-ci s'assure de ce que cette « privatisation » est bien conforme aux deux conditions prévues au 1<sup>er</sup> paragraphe ci-dessus.

Cette utilisation ne changera, en aucune façon, la répartition des quotes-parts de parties communes générales, ni celle des charges.

BL

## II – DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

**Article 7.-** Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent donc, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énonciation soit limitative :

- les plafonds (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre, qui sont parties communes) ;
- les parquets, carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;
- les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants ;
- les appuis de fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons, terrasses ou loggias, ainsi que leurs revêtements ;
- les revêtements ou enduits des gros murs, les cloisons séparatives ;
- les canalisations intérieures et les radiateurs ;
- les installations sanitaires, W.C., les installations de la cuisine, éviers, etc... ;
- les placards et penderies ;
- l'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, papiers, tentures et décors ;
- les câblages T.V. internes aux appartements ;
- l'équipement interne d'interphonie et de visiophonie sur le portillon d'entrée sur rue des lots (interphone, timbre d'appel et télécommandes d'ouverture des portes radiocommandées).

Et en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre lots quand elles ne font pas partie du gros œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

<b>DEUXIEME PARTIE</b> <b>REGLEMENT DE COPROPRIETE</b>
---

<b>TITRE 1</b> <b>CONDITIONS D'USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER</b>
--

### CHAPITRE 1 – DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

**Article 8.-** L'immeuble objet du présent règlement, est affecté principalement à l'usage de bureaux et de logements. Les activités libérales y sont admises sous réserve des autorisations administratives nécessaires et sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la bonne tranquillité de l'immeuble par une réception de clientèle trop importante.

Enfin les activités libérales susceptibles de causer un trouble par rapport à la détérioration de l'immeuble ou une augmentation de charges sont interdites.

Le tout sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

/ *bl*

## CHAPITRE 2 – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

### Article 9.- PRINCIPES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et réserves qui seront exposées ci-après.

Toute modification ou changement des revêtements de sols des parties privatives à usage d'habitation ou de bureaux, au profit de revêtements de sols en matière rigide, tels que carrelages, parquets, dalles thermoplastiques (liste non exhaustive), autres que moquettes devra être effectué conformément aux règles de l'art en la matière.

Tout copropriétaire désirant procéder à une telle modification devra produire au syndic (même bénévole) de la copropriété, préalablement à ladite modification, une attestation émanant de l'architecte de l'ensemble immobilier objet des présentes, ou à défaut d'un architecte, maître d'œuvre ou technicien du bâtiment, au choix de ce copropriétaire.

Ladite attestation devra préciser que la modification envisagée est conforme au respect des règles de l'art en la matière et à la réglementation en vigueur relative à l'isolation phonique.

En cas de litige, le copropriétaire n'ayant pas respecté ces dispositions pourra être tenu de remettre le revêtement de sol en l'état initial.

Les copropriétaires pourront librement procéder aux modifications et aménagements intérieurs de leurs locaux, à condition de respecter l'intégrité du gros œuvre et notamment de ne pas faire supporter à l'ossature des efforts imprévus, de ne pas porter atteinte d'une manière ou d'une autre aux canalisations et aux éléments d'équipements communs, de ne pas gêner les circuits d'évacuation en cas de sinistre et, d'une manière générale, de ne rien faire en contradiction avec les règles de sécurité.

Les modifications de lots ne peuvent être entreprises par le copropriétaire intéressé que sous sa responsabilité et dans le respect des lois et règlements en vigueur notamment en ce qui concerne la construction et l'isolation phonique.

Le syndic (même bénévole) devra toujours être informé de ces travaux.

En cas de percement de gros murs de refend pour un aménagement intérieur, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du syndic principal et de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires et vacations seront à la charge du copropriétaire faisant réaliser les travaux. Celui-ci devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité des bâtiments et sera responsable de toutes les dégradations pouvant résulter desdits travaux.

Il est en outre précisé que les travaux complémentaires et modificatifs concernant les façades et l'aspect extérieur des lots devront recevoir, outre l'autorisation des administrations concernées, l'agrément du syndicat des copropriétaires.

Les travaux modificatifs ne pourront, sauf accord exprès de la société constructeur, être exécutés qu'après la livraison des locaux et ne devront, en aucun cas, gêner la bonne marche générale du chantier.

### Article 9 bis.- MUTATION DE LOTS

a) 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.

82

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.

b) 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.

c) 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 10.- OCCUPATIONS**

L'occupation des locaux ne doit apporter d'activités dangereuses ou insalubres ou être de nature à incommoder les autres copropriétaires par le bruit ou les odeurs.

Les copropriétaires devront répondre aux règles d'urbanisme et du droit du travail sous la condition de ne jamais porter atteinte aux autres copropriétaires. S'il fallait apporter des modifications d'ordre réglementaire à l'immeuble (code du travail,...) tant dans les parties privatives que communes concernées, les modifications seraient à la charge exclusive du (ou des) copropriétaire demandeur.

#### **Article 10 bis.- PARKINGS**

Les places de parking ne pourront servir qu'au stationnement des véhicules.

bc

Le stationnement des véhicules de quelque nature que ce soit est formellement interdit dans les circulations et voies de desserte des parkings ainsi qu'en tout autre endroit non réservé spécialement à cet usage, tels que pelouses, trottoirs, allées piétonnières et voies d'accès des services de sécurité.

#### **Article 11.- LOCATIONS**

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie à l'article 8 ci-dessus.

Toutefois, la transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé par appartement entier sont autorisées.

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires, à peine de résiliation de leurs contrats, l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tous cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze (15) jours de l'entrée en jouissance du locataire en aviser le syndic par lettre recommandée.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

#### **Article 11 bis.- ANIMAUX**

Les animaux, mêmes domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats et autres animaux domestiques courants, tels que les oiseaux...) sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les animaux précités ne devront errer dans les parties communes.

#### **Article 12.- HARMONIE DE L'IMMEUBLE**

Les portes d'entrées, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres ne pourront même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et, la forme soient celle choisie par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La publicité pour mise en vente ou location des bureaux n'est autorisée que par annonces dans journaux spécialisés ; aucune publicité ne sera admise dans l'enceinte de la copropriété pour mise en vente ou location des bureaux.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et s'il y a persiennes, stores et jalousies.

Il est interdit de fermer les balcons, loggias ou terrasses et il sera interdit d'y étendre du linge. Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords de fenêtre sans y être fixé pour en éviter la chute.

Les copropriétaires jouissant d'une terrasse ou d'un balcon devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils seront personnellement responsables de leurs dommages, fissures, provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auront effectués. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

#### **Article 13.- TELEVISION**

L'immeuble est relié à une antenne collective.

L'installation d'antennes ou de paraboles individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

BL

**Article 13 bis.- ORDURES MENAGERES - DECHETS**

Il est interdit de stocker des ordures ménagères ou des déchets sur les abords privés ou publics de l'immeuble et plus précisément dans les locaux communs, à l'exception des locaux destinés à cet usage spécifique, ne serait-ce que pour diminuer les risques d'incendie dans les locaux moins contrôlés.

**Article 14.- ENSEIGNES - PLAQUES**

Chaque lot pourra disposer une ou des plaques professionnelles d'une dimension, d'un type et à l'emplacement prévu par le syndic.

Les locaux d'activités pourront poser au droit de leur lot une enseigne (bandeau ou drapeau) d'une dimension et d'un type à soumettre au syndic (sous réserve des autorisations administratives nécessaires).

**Article 15.- REPARATIONS ET ENTRETIEN (ACCES DES OUVRIERS)**

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien, qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit (8) jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice, par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de leur lot ou par suite d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire ou encore de dégradations, pourront prétendre à indemnité.

Cette indemnité, qui sera à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les dispositions susvisées de la loi du 10 juillet 1965, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

**Article 16.- LIBRE ACCES**

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son lot à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.

**Article 17.- ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET DE ROBINETTERIE**

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinet devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

**Article 18.- CHAUFFAGE**

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conforme à la réglementation et compatibles avec la texture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

En cas d'absence prolongée en période de chauffage, les copropriétaires devront maintenir une température minimum suffisante dans leur logement, de telle sorte que les autres propriétaires n'aient pas à souffrir d'une surconsommation d'énergie.

**Article 18 bis.- ENSEIGNES - PUBLICITE**

Toute publicité par affichage, enseigne, panneaux, réclames, autocollants sur les vitrages, est absolument interdite, tant sur les façades des immeubles que dans les espaces communs.



Toutefois :

- La mise en location ou en vente d'un local pourra être annoncée par l'apposition sur ses portes ou fenêtres, d'affichettes d'un format restreint ne nuisant pas à l'harmonie de l'immeuble ;

- Pendant la période de commercialisation et jusqu'à la vente du dernier lot, la société constructeur et ayants droit pourront ériger ou apposer en tous endroits qu'ils jugeront convenables, sans qu'il puisse en résulter une gêne grave pour les copropriétaires, les panneaux publicitaires d'usage annonçant le programme, le tout sans qu'aucune indemnité ne soit due aux copropriétaires.

#### **Article 19.- MODIFICATIONS - SUBDIVISIONS - REUNIONS**

Chacun des propriétaires pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant.

Les propriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins ou encore diviser leurs locaux en plusieurs 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.

Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq soumise à l'approbation de l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 24 de ladite loi.

Bien entendu, tout propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots sous les mêmes conditions.

Toutes modifications des lots devront faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division à la charge du demandeur.

En cas de division d'un lot, un acte modificatif attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, 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 différents publiés au fichier immobilier.

Dans le cas de la réunion de plusieurs lots où une quote-part des parties communes ne dessert que ces lots une fois réunis, le propriétaire peut prendre la jouissance privative de cette quote-part de partie commune à charge pour lui de la restituer après l'avoir remise en état s'il y a à nouveau séparation des lots réunis.

#### **Article 20.- SURCHARGE DES PLANCHERS**

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

#### **Article 21.- RESPONSABILITE**

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Chaque copropriétaire devra se conformer à toutes les stipulations du présent règlement ainsi qu'aux règlements administratifs de police ou de sécurité applicables à l'ensemble immobilier.

### **CHAPITRE 3 – USAGE DES PARTIES COMMUNES**

**Article 22.-** Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 21 ci-dessus.

BL

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être dictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Si du fait de l'usage d'une profession libérale (si elle est autorisée) et dans le cadre d'une mise en conformité quelconque des parties communes à réaliser, toutes les interventions administratives et les frais inhérents sont à la charge du copropriétaire concerné.

**Article 23.-** Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf en cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées, devront être laissés libres, en tout temps. Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes et autres.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

La porte des halls communs du rez-de-chaussée doit être généralement tenue fermée.

Il est formellement interdit de stationner dans les aires de circulation ou de manœuvre communes. Les clients des bureaux ou des professionnels libéraux (s'ils existent) devront se garer aux emplacements réservés à ladite société.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

**Article 24.-** Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale, sur les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

**Article 25.-** L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire, ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

**Article 26.-** Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

**Article 27.-** En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, en ce compris les jardins, terrasses ou balcons, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou d'autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale pourra remédier aux frais de copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.



<b>TITRE 2</b> <b>CHARGES COMMUNES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER</b>
--

**CHAPITRE 1 – CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES****I – DEFINITION**

**Article 28.-** Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens des articles 32 et suivants du présent règlement, c'est à dire :

a) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférentes aux parties privatives, tant qu'en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux de les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

b) Les dépenses afférentes à l'assemblée générale et au fonctionnement du syndicat.

c) Les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux des parties communes.

d) Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.

e) L'entretien et les réparations à faire aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toutes natures communes à l'ensemble des bâtiments.

f) L'entretien et la consommation du compteur E.D.F. des services généraux communs à l'ensemble immobilier, le système d'éclairage des extérieurs, ses matériels et ses conduits.

g) L'entretien du compteur général d'eau et sa consommation.

h) L'entretien des espaces verts, des clôtures et murs d'enceinte.

i) Les frais et charges du personnel d'entretien des parties communes générales et le matériel d'entretien nécessaire. Les frais concernant le logement (compteurs, impôts locaux, chauffage...).

j) Les frais d'entretien et de réparation à faire aux voies d'accès des parkings extérieurs et à leurs composants.

k) L'entretien du local poubelles et du local cycles.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

**II – REPARTITION**

**Article 28.-** Ces charges générales seront réparties suivant la colonne A du tableau des charges ci-après.

bc

## CHAPITRE 2 – CHARGES SPECIALES DE CHACUN DES BATIMENTS

### I – DEFINITION

**Article 29/1.-** Ces charges comprennent :

a) Les frais de réparations et d'entretien relatifs aux éléments porteurs du bâtiment, ses murs (sauf les menues réparations concernant les gros murs ou les cloisons à l'intérieur des locaux privatifs), ses toitures (avec son système de rétention des eaux pluviales, ses chéneaux, souches de cheminées, conduits de fumée, tuyaux d'aération des W.C., des cuisines et des salles de bains) ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure du bâtiment à partir des fondations.

b) Les frais d'entretien et de réparations à faire aux ornements, décorations et éléments extérieurs des façades.

c) L'entretien et les réparations à faire aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci), jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux.

d) Les conduits d'assainissement et d'eaux pluviales dans les parties communes de cet immeuble.

e) Les frais d'entretien des V.M.C. et des colonnes (si elles existent).

f) L'entretien à faire au digicode et au système d'interphonie (téléphone ou interphone).

g) Les frais d'entretien et de réparations des alarmes (s'ils existent).

h) Les charges relatives à la rémunération et aux charges sociales du gardien entretenant les parties communes de cet immeuble ainsi que les espaces vert et les aires de circulation.

i) Les extincteurs des parties communes (s'ils existent).

j) Le gros œuvre des cages d'escaliers (et d'ascenseur pour le bâtiment A).

k) Les frais d'entretien et de réparations du système d'éclairage de l'immeuble.

l) Les frais d'entretien et de peinture ainsi que de tous les éléments décoratifs du hall d'entrée avec ses portes et leurs systèmes de fermeture.

m) La location et la consommation du compteur E.D.F. des parties communes intérieures de cet immeuble (s'il existe).

n) Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs de fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades et appuis extérieurs de chaque lot.

Et en général les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements) et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires de l'immeuble et ne faisant pas l'objet d'une autre répartition.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

**NOTA :** Dans le bâtiment B, il existe une partie commune spéciale correspondant aux sanitaires utilisés par les lots 201, 202, 203 et 207, les frais d'entretien seront répartis au prorata de leur quote-part générale du bâtiment.

~

bc

## II – REPARTITION

**Article 29/2.-** Ces charges seront réparties pour les bâtiments A et B suivant la colonne B du tableau des charges ci-après.

### CHAPITRE 3 – CHARGES SPECIALES PAR IMMEUBLE DE L'ASCENSEUR (POUR LE BATIMENT A) ET DES ESCALIERS

#### I – DEFINITION

**Article 29/3.-** Pour l'ascenseur (du bâtiment A) ces charges comprennent les dépenses d'entretien, les petites et grosses réparations de l'ascenseur, de sa machinerie et de ses locaux (s'ils existent) ainsi que le coût des contrats d'entretien.

Il comprend également l'abonnement et le contrat d'entretien du matériel nécessaire à la liaison avec un téléservice (s'il existe).

Il comprend encore la location et la consommation du compteur E.D.F. propre à cet ascenseur (s'il existe).

Pour les escaliers, ces charges comprennent les dépenses d'entretien et de peinture de la cage, des paliers et des couloirs des étages, des marches et des rampes ainsi que les frais d'entretien et de réparations du système d'éclairage.

**NOTA :** Le bâtiment B assurera l'entretien de son (ou ses) escalier privatif.

#### II – REPARTITION

**Article 29/4.-** Ces charges seront réparties par ascenseur suivant la colonne C du tableau des charges ci-après (sauf NOTA).

### CHAPITRE 4 – CHARGES SPECIALES POUR LE CHAUFFAGE

#### I – DEFINITION

**Article 29/5.-** Les charges d'entretien et de réparations, de réfection et de fonctionnement telles que:

- 1) celles du local chaufferie, des chaudières et de leur installation.
- 2) celles des colonnes montantes de chauffage et du ramonage des conduits.
- 3) le remplacement de la chaudière.
- 4) les frais de consommation d'électricité, eau et combustibles pour la chaudière.
- 5) la pose, l'entretien et la location du compteur spécifique au chauffage (s'il existe).

#### **NOTA :**

- a) Le chauffage du bâtiment B est individuel électrique
- b) Le chauffage du lot 100 (bâtiment A) est assuré par la chaudière située au sous-sol de ce bâtiment laquelle sera donc entièrement à sa charge.

#### II – REPARTITION

**Article 29/6.-** Ces charges seront réparties pour le bâtiment A suivant la colonne D du tableau des charges.

Pour le bâtiment B : se reporter au nota ci-dessus.

### CHAPITRE 5 – CHARGES SPECIALES POUR LA CONSOMMATION D'EAU FROIDE

#### I – DEFINITION

**Article 29/7.-** Ces charges comprennent la consommation d'eau froide ainsi que l'entretien du compteur principal.

bl

## II – REPARTITION

**Article 29/8.-** Les frais de consommation d'eau froide seront répartis de la manière suivante :

- Dans le cas présent il n'existe pas de décompteur : la consommation d'eau froide sera donc répartie entre tous les lots au prorata des millièmes généraux (colonne A).

Si des décompteurs venaient à être installés :

- Chaque lot se verra attribuer de la quantité indiquée par son décompteur.
- En sus, la différence entre le total indiqué par le compteur général de l'ensemble immobilier et le total des décompteurs sera répartie entre tous les lots au prorata de leur consommation.

## CHAPITRE 6 – CHARGES SPECIALES POUR LES LOTS DE PARKINGS EXTERIEURS

### I – DEFINITION

**Article 29/9.-** Ces charges comprennent :

- a) Les frais d'entretien et de réparations à faire à la barrière si elle leur est propre et à son fonctionnement.
- b) Les frais d'entretien, de marquage et de réparations à faire aux places.

### II – REPARTITION

**Article 29/10.-** Ces charges seront réparties de manière égale entre tous les PARKINGS.

### TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

N° des lots	Bât	Etages	Nature du lot	Col. A (Charges générales) En 1.000/1.000 èmes	Col. B (Charges par bâtiment) En 1.000/1.000 èmes	Col. C (Charges ascen- seur Bât. A) En 1.000/1.000 èmes	Col. D (Charges chauffage Bât. A) En 1.000/1.000 èmes
100	A	Jusqu' au 5ème	Lot transitoire	468	1000	1000	1000
201	B	RdC	Bureau	62	122		
202	B	RdC	Bureau	52	103		
203	B	Sous-sol, RdC	Bureau	30	59		
204	B	1er étage	Bureau	160	323		
205	B	2ème et 3ème étage	Plateau à aménager (pour usage d'habitation)	120	242		
206	B	2ème étage	Plateau à aménager (pour usage d'habitation)	67	134		
207	B	Sous-sol	Salle de réunion	9	17		
301	Extérieur		Parking 01				

302	Exté- -rieur		Parking 02				
303	Exté- -rieur		Parking 03				
304	Exté- -rieur		Parking 04				
305	Exté- -rieur		Parking 05				
306	Exté- -rieur		Parking 06				
307	Exté- -rieur		Parking 07				
308	Exté- -rieur		Parking 08				
309	Exté- -rieur		Parking 09				
310	Exté- -rieur		Parking 10				
311	Exté- -rieur		Parking 11				
312	Exté- -rieur		Stationne- ments				
				1000			

**TITRE 3**  
**ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES**

**CHAPITRE 1 – SYNDICAT**

**Article 30.-** La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demande qu'en défense, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au **CHAPITRE 2 - TITRE 4.**

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif, l'adoption ou l'abandon de cette forme de gestion appartient à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) et le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ne peuvent plus être assurées par le syndicat, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat.

Le président du tribunal de grande instance peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la république.

Dans de telles circonstances, on se reportera au chapitre sur les copropriétés en difficulté, articles 29-1 à 29-4 de la loi du 10 juillet 1965.

**Article 31.-** Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

~      *bc*

**Article 32.-** Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et son décret d'application n° 86-768 du 9 juin 1986 et complété par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et son décret d'application n°95-162 du 15 février 1995 et modifiée par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Le syndicat a pour dénomination : "**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COUREE DES MOUSQUETAIRES**"

**Article 33.-** Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

**Article 34.-** Son siège est à LILLE.

## CHAPITRE 2 – ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

### I – EPOQUE DES REUNIONS

**Article 35.-** Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires différents et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

**Article 36.-** Dans le cas où, avant cette réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée.

L'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours et sur l'exercice suivant.

**Article 37.-** Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires sur convocation du syndic dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

**Article 38.-** L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

### II – CONVOCATIONS

#### A – PERSONNES HABILITEES A CONVOQUER L'ASSEMBLEE

**Article 39.-** Le syndic convoque l'assemblée générale.

**Article 40.-** Le Président du conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale, après avoir mis le syndic en demeure de le faire, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

**Article 41.-** Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic, ainsi effectuée, reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la

~

*br*

requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice, à l'effet de convoquer l'assemblée. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical.

Dans le cas où le conseil syndical ne serait pas pourvu d'un président, tout copropriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure du syndic.

La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges, telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 2 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, modifiant l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

## B – CONTENU DES CONVOCATIONS - DOCUMENTS ANNEXES

**Article 42.-** La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

**Article 43.-** Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

### I. – Pour la validité de la décision :

1° - L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes.

3° Les conditions essentielles du contrat ou en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° Le projet de convention ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6° Le projet de règlement de copropriété ou l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2° et 3° alinéa), 14-2 (2° alinéa), 18 (7° alinéa), 24 (alinéa 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1°, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un "par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de "la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la "mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

### II. – Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3° L'avis rendu par le Conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

*bc*

## C – ORDRE DU JOUR

**Article 44.-** A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la "convocation de la prochaine assemblée générale.

Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

## D – DELAI DE CONVOCATION - FORMES

**Article 45.-** Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé ou émargement.

## E – PERSONNES A CONVOQUER

**Article 46.-** Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée, à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée ; elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 53.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que les documents annexés ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, le nom et domicile réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

## F – FIXATION DU LIEU, DATE ET HEURE DE LA REUNION

**Article 47.-** La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou d'une commune limitrophe.

## G – ASSEMBLEE GENERALE TENUE SUR DEUXIEME CONVOCATION

**Article 48.-** Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 43 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées, lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 61-2 dernier alinéa, du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre de la précédente.

L'article 19 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 est ci-après rapporté :

*[...] Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi ;*

*kl*

1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

### III – TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

**Article 49.-** L'assemblée Générale se réunit à un endroit situé dans la même commune que l'immeuble ou dans une commune limitrophe, au lieu fixé par la convocation.

**Article 50.-** L'assemblée Générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, il sera procédé à un second vote ; en cas d'égalité le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 41 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de la faire.

**Article 51.-** Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui sont élus par l'assemblée générale dans conditions que le président de séance.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

**Article 52.-** Il est tenu une feuille de présence qui constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée. Elle contient les noms et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée et le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 56 à 59 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée, et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de la séance ; toute copie ou extrait certifié conforme pourra être communiqué à tout copropriétaire qui en fera la demande à ses frais.

**Article 53.-** Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du syndicat, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les mandats seront établis en conformité avec l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par l'article 6 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, à savoir :

Un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandats n'excède pas 5% des voix du syndicat.

Les représentants légaux de mineurs, interdits ou autres incapables participent 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, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

*gl*

**Article 54.-** Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux **articles 43 et 44** du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

L'Assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

**Article 55.-** Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé à la fin de la séance par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, rédigé conformément à l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms et le nombre de tantièmes qu'ils représentent des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

#### IV – VOIX - MAJORITE

**Article 56.-** Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

**Article 57.-** Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

**Article 58.-** Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires, mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

**Article 59.-** Lorsque aux termes du présent règlement, les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

#### A – DECISIONS ORDINAIRES

**Article 60.-** Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est disposé autrement par la loi (conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

Ces décisions ordinaires concernent, en application dudit règlement, la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun et, plus généralement, toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visée aux articles suivants.

Relèvent ainsi de la majorité de l'article 24 les décisions suivantes :

- a) Administration ordinaire de l'immeuble :
- élection du président et des membres du bureau,

*Handwritten mark*

- approbation des comptes,
- vote du budget prévisionnel,
- souscription des contrats : assurance de l'immeuble, entretien des ascenseurs, espaces verts...
- introduction des actions en justice,
- transaction.....
- b) Entretien de l'immeuble avec par exemple :
  - le ravalement,
  - la peinture de la cage d'escalier,
  - le remplacement d'une chaudière à l'identique,
  - le remplacement d'un ascenseur,
  - la réfection des canalisations...
- c) Accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite :
  - les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble,
  - l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leur frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels.
- d) Compétence spéciale de l'article 11, 2<sup>ème</sup> alinéa de la loi du 10 juillet 1965 :  
 En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

#### B – DECISIONS PRISES A LA MAJORITE ABSOLUE DES VOIX

**Article 61-1.-** L'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires (conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965) les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent.

Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée, mais peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaine dépense jusqu'à un montant dont elle fixe le maximum. Elle ne peut, en aucun cas, privé l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leur frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci,
- c) La désignation ou la révocation du syndic ou des syndics et des membres du conseil syndical,
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur des 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 droits de mitoyenneté,
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires,
- f) La modification de la répartition des charges visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives,
- g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (article 60 ci-dessus), les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

*ll*

Seul sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à 10 ans. La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir contractuellement la durée, sont déterminés par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie,

- h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat,
- i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène,
- j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes,
- k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes,
- l) 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.
- m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires,
- n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens ;

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en application du présent alinéa, elle détermine aussi, à la même majorité que celle prévue au premier alinéa, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance et, à l'unanimité, en l'absence d'un tel dispositif.

À la même majorité, l'assemblée générale arrête :

- un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire ;
- un montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, précision faite que la « mise en concurrence » résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.
- la décision de ne pas ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ;
- la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.
- l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat.

**Article 61-2.-** Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (**article 60** ci-dessus) en procédant immédiatement à un second vote. Ceci conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

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 susvisé.

Dans ce cas :

~

tl

1° Le délai de convocation peut être réduit à 8 jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de 3 mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

Les dispositions de cet article sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoir.

De même, les dispositions de cet article sont applicables pour l'adoption ou l'abandon de la forme coopérative pour le syndicat.

### C – DECISIONS PRISES EXIGEANT UNE DOUBLE MAJORITE

**Article 62-1.-** L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965) les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition sur les parties communes ou les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 61-1 d ci-dessus.

b) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Les travaux immobiliers comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés au e, g, h, i, j, m et n de l'article 61-1 dudit règlement.

d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité du présent article.

**Article 62-2.-** A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité ci-dessus prévues, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus à l'article 62-1 dudit règlement qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité. Cette nouvelle assemblée doit être convoquée par le syndic. Les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (c de l'article 62-1 dudit règlement) pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, 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.

### D – DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliquent également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de copropriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

**Article 63-1.-** Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

- la modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 juillet 1965.

- L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

- D'une façon générale, le syndicat ne pourra, 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 de copropriété.

- Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

**Article 63-2.-** Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale, une copie du procès-verbal est notifiée, à la diligence du syndic, aux copropriétaires opposants ou défaillants, obligatoirement sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article 14 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, complété par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la Société, s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 cité ci-dessus pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la première présentation de la lettre recommandée au domicile des destinataires des notifications ci-dessus prévues.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution, par le syndic, des travaux décidés par l'assemblée générale, en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois visé à l'alinéa précédent.

### CHAPITRE 3 – CONSEIL SYNDICAL

#### I – COMPOSITION

**Article 64.-** Conformément à l'article 4 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, il devra être constitué un conseil syndical en vue d'assister le syndic, de contrôler sa gestion et d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic.

**Article 65.-** Le conseil syndical est composé de trois (3) membres au minimum.

**Article 66.-** Les membres du conseil syndical sont désignés parmi les copropriétaires.

Peuvent, en outre, être membres du conseil syndical :

- Les associés d'une société propriétaire de plusieurs lots qui leur sont attribués en jouissance.

- Leurs conjoints ou représentants légaux.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical.

↪

*Handwritten mark*

**Article 67.-** Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Lorsque l'assemblée ne parvient pas à défaut de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal qui en fait explicitement mention est notifié, dans le délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut, à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, décider la suppression du conseil syndical. La décision de l'instituer à nouveau est prise à la majorité des voix de tous les membres sur première convocation, voire à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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

**Article 68.-** Les membres du conseil syndical sont nommés pour une durée maximale de trois années. Ils sont rééligibles.

**Article 69.-** L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

**Article 70.-** Si l'assemblée générale use de la faculté qui lui est offerte par le précédent article, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

**Article 71.-** En cas de cessation définitive des fonctions, soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant, soit de son suppléant, soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le président du tribunal de grande instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 mars 1967 saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic.

**Article 72.-** Pour l'application des deux articles précédents, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

**Article 73.-** Le Conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

## II – ORGANISATION

**Article 74.-** Le conseil syndical statuant à la majorité élit son Président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

**Article 75.-** Les fonctions de Président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés, leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister, ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil, sont payés par le syndic, sur l'indication du Président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés.

### III – ATTRIBUTIONS

**Article 76.-** Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Les tiers ne peuvent jamais exiger qu'une question soit soumise au conseil syndical, ni qu'il leur soit justifié de son avis.

L'institution du conseil syndical ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil syndical à l'assemblée générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

**Article 77.-** Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier et la répartition des dépenses, ainsi que les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories des documents mentionnés au 3° alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est obligatoirement consulté à propos des marchés et contrats qu'il est envisagé de conclure, dès lors qu'ils atteignent un montant supérieur à celui fixé par l'assemblée générale.

En cas de consultation, l'avis du Conseil Syndical doit figurer au procès-verbal visé à l'article 80 ci-dessous dont copie est portée à la connaissance du syndic par tout moyen approprié sur l'initiative du Président du Conseil Syndical.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndicat.

**Article 78.-** Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Article 79.-** Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au Syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

### IV – DELIBERATIONS

**Article 80.-** Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

Les membres absents à une réunion du conseil syndical ne peuvent pas donner mandat à un autre membre du conseil syndical pour les représenter.

**Article 81.-** Lorsque les membres du conseil présents à une réunion ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique pour chacune de ces thèses le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus. En cas d'égalité de voix dans les prises de décision, la voix du président est prépondérante.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

**Article 82.-** Les procès-verbaux, inscrits sur registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

**Article 83.-** Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

~ *bl*

## CHAPITRE 4 – SYNDIC

Le syndic sera le représentant du syndicat des copropriétaires dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées générales des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'immeuble et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes. Le tout en application du présent règlement, de la loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

### I – NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

**Article 84.-** Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

**Article 85.-** Sur première convocation, le syndic est nommé par l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les membres (article 61-1 du présent règlement) ou le cas échéant à la majorité de l'article 61-2 du présent règlement.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété, qui est notamment chargé, dans les délais fixés par ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 du décret du 17 mars 1967, de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic.

**Article 86.-** L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic et sa date de prise d'effet, dans les mêmes conditions de majorité que son élection.

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Pendant le temps où la disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année, devra, avant d'entrer en fonction, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées.

S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du syndic. Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les fonctions du syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé, ne pourra être remise en cause. Le syndicat pourra prétendre à une indemnité dans les conditions du droit commun si les actes en question lui ont porté préjudice.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour les durées prévues aux alinéas précédents.

↗

BL

**Article 87.-** L'assemblée Générale peut, à tout moment, révoquer le syndic, sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

**Article 88.-** Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

**Article 89.-** En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

**Article 90.-** A dater de la cessation de ses fonctions, le syndic est tenu :

- Dans le délai d'un mois, de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

- Dans le délai de deux mois, de lui verser le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires, ainsi que celui des syndicats.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le Président du Conseil syndical, pourra demander au juge statuant en référé d'ordonner sous astreinte, la remise des pièces et fonds susvisés ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

**Article 91.-** Les conditions de la rémunération du syndic sont fixées dans les mêmes conditions de majorité que son élection.

**Article 92.-** Lors de sa première désignation, et au moins tous les trois ans, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

## II - ATTRIBUTIONS

### Article 93.- REGLES GENERALES

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble mentionnant l'adresse de l'immeuble, l'identité du syndic en exercice, les références des contrats d'assurance, des contrats d'entretien et des contrats de maintenance souscrits par le syndicat, l'année de réalisation des travaux importants, la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage dont la garantie est en cours et, l'échéancier du programme pluriannuel des travaux décidés par l'assemblée générale.

- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat.

~ *bc*

L'assemblée générale pouvant en décider autrement à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 en précisant la durée pour laquelle la dispense d'ouvrir un compte séparé est donnée, précision faite que cette dispense est renouvelable mais qu'elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic ; la méconnaissance par le syndic de cette obligation emportant la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation, sous réserve, toute fois, de la validité des actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi.

- de tenir à la disposition de tous les copropriétaires, au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges. L'assemblée générale peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965, et notamment par les articles 18, 18-1 et 18-2 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967.

#### Article 94.- TRAVAUX URGENTS

Lorsqu'en cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 104 ci-après, il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

#### Article 95.- PERSONNEL

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

#### Article 96.- LISTE DES COPROPRIETAIRES

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 24 du présent règlement, il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

#### Article 97.- ARCHIVES

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents, relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article.

Et

**Article 98.- COMPTABILITE**

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois.

Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

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

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses afférentes :

- aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance,
- aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance,
- aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments,
- aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations,
- et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat,
- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances-sont-remboursables.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables applicables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

→ *BL*

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.00 €, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

Les dispositions des articles 1 à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

**Article 99.- AVANCES - PROVISIONS**

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 104 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

**Article 100.- DEPOT DES FONDS**

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic non professionnel, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous les réserves des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

**Article 101.- CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'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 salarié ou de préposé.

**Article 102.- ACTIONS EN JUSTICE**

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée, à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, des mesures conservatoires et des demandes qui relèvent de pouvoirs du Juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est parti, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

**III – EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS**

**Article 103.-** Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

**CHAPITRE 5 – PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT**

**Article 104.- REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE**

Le syndic peut exiger le versement :

~ *kl*

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, un mode de placement des fonds ainsi recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

#### Article 105.- INTERETS DE RETARD

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

#### Article 106.- RECOUVREMENT DES FONDS

A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues au même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre au domicile de son destinataire.

Par dérogation aux dispositions du 2° alinéa de l'article 10, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur sont imputables au seul copropriétaire concerné.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 nouveau de la loi et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée 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.

En ce qui concerne plus spécialement les "frais de relance" (lettres de rappel, mises en demeure, transmission du dossier à l'huissier, etc.) au stade du recouvrement amiable des impayés. Le syndic est habilité à réclamer au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires directement aux copropriétaires débiteurs le paiement à son profit, à titre de pénalités, des frais de relance.

n bl

**Article 107.- SURETES**

Les créances de toute nature du syndicat, à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

En outre, l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie, conformément aux dispositions de l'article 19-1 de la loi précitée, par le privilège immobilier spéciale prévu par l'article 2103 du code civil.

**Article 108.- INDIVISIBILITE - SOLIDARITE**

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera dénombrée.

**CHAPITRE 6 – ASSURANCES****Article 109.-** Le syndicat devra être assuré contre :

1°) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un bureau, local ou garage, ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2°) Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

3°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparation, etc.).

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

L'ascenseur (et le monte charges, s'il existe) fera l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

**Article 110.-** Le syndic devra souscrire des contrats d'assurance garantissant les divers risques mentionnés aux trois premiers alinéas de l'article ci-dessus.

Les questions relatives aux surprimes seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement de ses primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

**Article 111.-** Les copropriétaires qui estimeront insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes, mais auront seuls droits à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

**Article 112.-** Chaque copropriétaire occupant sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot principal, et ses annexes, au moins le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz (s'il y a lieu), des accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

bc

Chaque copropriétaire bailleur sera tenu de vérifier annuellement que son locataire est convenablement assuré auprès d'une compagnie notoirement solvable, en ce qui concerne le mobilier contenu dans les locaux loués et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz (s'il y a lieu), des accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

**Article 113.-** En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic à charge par celui-ci d'en effectuer le dépôt en banque sur un compte ouvert au nom du syndicat.

**Article 114.-** Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

**Article 115.- DISPOSITIONS COMMUNES**

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font éventuellement courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire, même si le destinataire ne réceptionne pas ladite lettre recommandée.

Le domicile du destinataire est le dernier domicile réel ou élu, notifié au syndic par chaque copropriétaire, et, lorsqu'il s'agit du syndicat, le siège du syndicat ou le domicile du syndic en exercice.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance comme il a été prévu à l'article 102 du présent règlement de copropriété.

<p><b>TITRE 4</b> <b>DECISIONS EXTRAORDINAIRES</b></p>
--

**CHAPITRE 1 – MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**Article 116.-** L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

**Article 117.-** Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

**Article 118.-** 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 règlement de copropriété.

**Article 119.-** De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires à l'exception de ce qui sera dit ci-après à l'article 120 dudit règlement et sous réserve des dispositions de l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965.

**Article 120.-** Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipements présente à l'égard de chaque lot.

~

bl

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement 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.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charge.

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositions sont décidés par l'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.

En cas d'allévation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) 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'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir :

- par une assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions,
- par un nouveau vote, ou par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, suivant que le premier vote a recueilli ou non le tiers des voix de tous les copropriétaires, et ce, en application des dispositions de l'article 25-1 de la loi.

## CHAPITRE 2 – ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

### I – ACTES D'ACQUISITION

**Article 121.-** Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

**Article 122.-** Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

### II – ACTES DE DISPOSITION

**Article 123.-** Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

**Article 124.-** Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées, savoir :

- par une assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions,

*bc*

- par un nouveau vote, ou par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, suivant que le premier vote a recueilli ou non le tiers des voix de tous les copropriétaires, et ce, en application des dispositions de l'article 25-1 de la loi.

**Article 125.-** Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent, sont prises à la majorité des membres du syndicat, représentants au moins les deux tiers des voix.

**Article 126.-** 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 – AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION**

**Article 127.-** Les décisions concernant les travaux comportant transformation, addition ou amélioration des parties communes, à l'exception de ceux visés à l'article 25 paragraphes e à h, j, m et n sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues à l'alinéa précédent, les travaux d'amélioration visés au paragraphe c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Cette nouvelle assemblée doit être convoquée par le syndic ; la convocation doit mentionner que les décisions pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée.

L'assemblée générale peut, à la même majorité, décider les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. Dans ce cas, à la même majorité, l'assemblée générale détermine les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice des activités autorisées par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Les améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation, seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

### **CHAPITRE 4 – RECONSTRUCTION**

**Article 128.-**

#### **I) ELEMENTS D'EQUIPEMENT**

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement, le syndicat des copropriétaires est tenu de procéder à sa réparation ou à sa reconstitution.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de cet élément d'équipement sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et selon les mêmes règles, aux dépenses des travaux considérés, le tout sous réserve éventuellement des dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

*RL*

## II) BATIMENT

### A) EMPLOI DE L'INDEMNITE

En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, l'indemnité à encaisser doit être consacrée à la remise en état des parties sinistrées.

### B) ASSEMBLEE GENERALE

1°) Si cette indemnité est insuffisante, les copropriétaires tenus à la contribution aux charges de réfection et de reconstruction des parties sinistrées, en vertu des dispositions du présent règlement, sont réunis en assemblée générale ou spéciale afin de se prononcer sur les modalités de la reconstruction ou, éventuellement, de décider la non reconstruction, ainsi qu'il est dit ci-dessous.

2°) L'assemblée est appelée à se prononcer à la majorité des voix de tous les copropriétaires à qui incombe la charge de la reconstruction même non présents ou représentés.

Chaque copropriétaire y dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses de reconstruction.

3°) Les copropriétaires intéressés, réunis en assemblée ainsi qu'il vient d'être dit, peuvent décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire le bâtiment sinistré.

Toutefois, dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

### C) RECONSTRUCTION DECIDEE

1°) Si la reconstruction est décidée, le choix de l'architecte, les études préparatoires, plans, devis, modalités de financement, sont de la compétence des copropriétaires intéressés, réunis en assemblée statuant dans les conditions ci-dessus stipulées.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965 sont applicables.

2°) Les résolutions de l'assemblée ayant décidé la reconstruction son notifiées par le syndic, dans les huit jours de l'assemblée aux copropriétaires non présents ni représentés et à ceux qui auront voté contre la reconstruction.

A partir de cette notification, les copropriétaires à qui elle aura été faite auront la faculté, dans un délai de deux mois, de présenter un cessionnaire de leur choix qui prendra l'engagement de se conformer aux présentes dispositions et de participer à la reconstruction à leur place.

Cette proposition sera soumise à l'agrément des copropriétaires sinistrés intéressés réunis en assemblée statuant ainsi qu'il est dit au 2°) du B) ci-dessus, les voix du ou des cédants n'étant pas comprises.

Si la proposition est agréée, le cédant est dégagé de toutes obligations dans la reconstruction. Si elle n'est pas agréée, la cession n'en est pas moins valable, mais le cédant est responsable vis-à-vis de ces copropriétaires, du paiement par le cessionnaire, de sa part contributive dans les dépenses de reconstruction.

Faute d'avoir usé, dans le délai qui leur est imparti, de la faculté de présenter un cessionnaire, les copropriétaires opposants ou non présents ni représentés à l'assemblée ayant décidé la reconstruction, sont tenus de céder leurs droits à ceux des copropriétaires qui leur en ferait la demande.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par deux experts nommés sur simple ordonnance par le président du tribunal de grande instance, à la requête de la partie la plus diligente. Les experts ont la faculté de s'adjoindre un troisième expert, qu'ils peuvent choisir librement et qui, à défaut d'accord entre eux, est commis comme ils l'ont été eux-mêmes.

Le prix de cession est payable par tiers, dont un tiers au comptant et le surplus en deux annuités égales, avec intérêts au taux légal en vigueur lors de la cession, exigibles en même temps que chaque fraction du principal.

Les cédants seront exonérés de toute obligation de reconstruction.

### D) RECONSTRUCTION NON DECIDEE

Si la reconstruction n'est pas décidée :

~ BL

1) En cas de sinistre total, les vestiges et le terrain seront mis en vente suivant les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Des indemnités d'assurances et autres ainsi que le produit de la vente sont répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans la propriété des biens vendus, sous déduction des dettes de la copropriété leur incombant et des frais de vente.

2) En cas de sinistre partiel, les indemnités d'assurances et autres sont réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction en auraient supporté la charge dans la proportion où celle-ci leur aurait incombé, sous déduction des sommes qu'ils pourraient devoir à la copropriété.

Par ailleurs, le syndicat des copropriétaires sera tenu dans le délai de trois mois à partir de la détermination du prix dont il est question ci-après, de racheter les droits dans la copropriété de ceux des copropriétaires dont les lots ne sont pas reconstruits. Seuls les copropriétaires dont les lots ne sont pas sinistrés participeront à la charge de ce rachat.

Le prix d'achat sera déterminé, à défaut d'accord entre les parties à titre d'expert, dans les conditions définies au 2°) du C) ci-dessus.

Il sera versé à chacun des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstruit.

### CHAPITRE 5 – COPROPRIETE EN DIFFICULTE

**Article 129.-** Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant au moins quinze pour cent des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la république.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires (à l'exception de ses pouvoirs de décision concernant les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition et la modification du présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes), et tout ou partie des pouvoirs du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

L'ordonnance est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

**Article 130.-** Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

*BL*

*n*

**Article 131.-** Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article précédent sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

**Article 132.-** Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1<sup>er</sup> mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables au syndicat des copropriétaires.

<b>TITRE 5</b> <b>DISPOSITIONS FINALES</b>
---

**DOMICILE**

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic, son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 4 du décret du 17 Mars 1967 susvisé.

**PUBLICITE FONCIERE**

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de LILLE I conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

**POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, tous pouvoirs sont donnés à l'un des clercs de l'office notarial, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire passer et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et ceux d'état civil, ainsi que pour apporter toutes précisions concernant l'origine de propriété.

**FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

**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.

*DL*

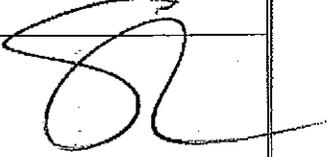
~

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.

**DONT ACTE sur CINQUANTE-HUIT (58) pages**

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

Après lecture faite, le représentant des requérants a signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

<b><u>ACTE CONTENANT</u></b>	<b><u>SIGNATURES</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renvois : /</li> <li>- Lignes nulles : /</li> <li>- Mots nuls : /</li> <li>- Chiffres nuls : /</li> <li>- Blancs bâtonnés : /</li> </ul>	
<b><u>PARAPHES</u></b>	
	Mademoiselle Elodie <b>LAUWERIER</b> Es-noms 
	Maître Philippe <b>STEPHAN</b> Notaire 

100451022  
PHS/EL/

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire soussigné  
le 11 octobre 2013

**LE SOUSSIGNE :**

Monsieur Bernard **KUPERWASSER**, retraité, époux de Madame Brigitte **REMOLEUR dit DARTOIS**, demeurant à BOSTON, MASSACHUSETTS (ETATS-UNIS), 2 Hawthorne Place,

Né à LILLE (59000) le 3 janvier 1945,

Marié à la mairie de PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) le 31 mars 1973 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Pierre DEVILLE, notaire à DOUAI (59500), le 18 mars 1973.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité américaine.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination « le constituant ».

**Constitue, par ces présentes, pour mandataire spécial :**

Tout Clerc de l'Office notarial sis à LILLE (59000), 42-46 rue Basse

A qui il donne pouvoir, pour lui et en son nom,

**A L'EFFET, en complément des pouvoirs précédemment donnés audit mandataire en date du 27 septembre 2012 :**

1°) D'établir tout état descriptif de division et règlement de copropriété relatifs à l'ensemble immobilier cadastré section OY numéro 127, lieudit « 4B RUE LAMARTINE », pour une contenance cadastrale de sept ares quatre-vingt-dix-sept centiares (7 a 97 ca),

Et éventuellement, de procéder à tout modificatif de ces règlements de copropriété et état descriptif de division, et à tout additif nécessaire.

2°) De vendre les lots issus de cette division comme suivant et aux termes de deux actes distincts, savoir :

- Les lots numéros 201 à 204, 207 et 312 :

Au profit de la société dénommée SERVANDONI, société civile immobilière en cours d'immatriculation au capital de 1.000,00 € dont le siège social est à LILLE (59000), 4/6 rue Lamartine,

Moyennant le prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 EUR), payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique ;

- Et les lots numéros 100 et 301 à 311 :

Au profit de la société dénommée SCI DE L'ELEPHANT, société civile immobilière au capital de 705,00 € dont le siège social est à LILLE (59000), 51/53 rue de l'Alcazar, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro 511 870 818,

Moyennant le prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 EUR), payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Pour chacun de ces deux actes de vente, y effectuer les mêmes déclarations et donner les mêmes pouvoirs que celles et ceux figurant aux termes de sa précédente procuration en date du 27 septembre 2012.

B.K.

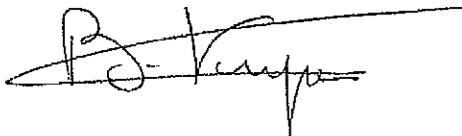
**DECHARGE DE MANDAT**

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, procès-verbaux, documents et pièces, élire domicile, substituer, et généralement faire le nécessaire.

Fait à  
Le

Monton  
le 21 mai 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Kuyper', written over a horizontal line.

100451024  
PHS/EL/

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire soussigné  
le 11 octobre 2012

**LE SOUSSIGNE :**

Monsieur Nicolas KUPERWASSER, époux de Madame Marta BUSTOS,  
demeurant à NEWTON, MASSACHUSETTS (ETATS-UNIS), 35 Moulton Street,  
Né à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 14 septembre 1973,  
Marié sous le régime légal applicable dans l'Etat du MASSACHUSETTS, à  
défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de BOSTON  
(ETATS-UNIS) le 4 mars 1996.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.  
De nationalité américaine.  
Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination « le constituant ».

**Constitue, par ces présentes, pour mandataire spécial :**

Tout Clerc de l'Office notarial sis à LILLE (59000), 42-46 rue Basse

A qui il donne pouvoir, pour lui et en son nom,

**A L'EFFET, en complément des pouvoirs précédemment donnés audit  
mandataire en date du 10 octobre 2012 :**

1°) D'établir tout état descriptif de division et règlement de copropriété relatifs  
à l'ensemble immobilier cadastré section OY numéro 127, lieudit « 4B RUE  
LAMARTINE », pour une contenance cadastrale de sept ares quatre-vingt-dix-sept  
centiares (7 a 97 ca),

Et éventuellement, de procéder à tout modificatif de ces règlements de  
copropriété et état descriptif de division, et à tout additif nécessaire.

2°) De vendre les lots issus de cette division comme suivant et aux termes de  
deux actes distincts, savoir :

- Les lots numéros 201 à 204, 207 et 312 :

Au profit de la société dénommée SERVANDONI, société civile immobilière  
en cours d'immatriculation au capital de 1.000,00 € dont le siège social est à LILLE  
(59000), 4/6 rue Lamartine,

Moyennant le prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS  
(450.000,00 EUR), payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique ;

- Et les lots numéros 100 et 301 à 311 :

Au profit de la société dénommée SCI DE L'ELEPHANT, société civile  
immobilière au capital de 705,00 € dont le siège social est à LILLE (59000), 51/53 rue  
de l'Alcazar, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole  
sous le numéro 511 870 818,

Moyennant le prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS  
(450.000,00 EUR), payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Pour chacun de ces deux actes de vente, y effectuer les mêmes déclarations  
et donner les mêmes pouvoirs que celles et ceux figurant aux termes de sa  
précédente procuration en date du 10 octobre 2012.

**DECHARGE DE MANDAT**

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé  
de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du

ML

constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, procès-verbaux, documents et pièces, élire domicile, substituer, et généralement faire le nécessaire.

Fait à BOSTON, MA USA

Le May 31, 2013

Bon et Pour Pouvoir

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alou' or similar, written over a horizontal line.

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire soussigné  
le

100451023  
PHS/EL/

**LA SOUSSIGNEE :**

Madame Charlotte KUPERWASSER, épouse de Monsieur Piyush GUPTA,  
demeurant à BOSTON, MASSACHUSETTS (ETATS-UNIS), 9 Hawthorne Place,  
Née à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 7 octobre 1974,  
Mariée sous le régime légal applicable dans l'Etat du MASSACHUSETTS, à  
défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de BOSTON  
(ETATS-UNIS) le 2 juin 2012.

De nationalité américaine.  
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination « le constituant ».

**Constitue, par ces présentes, pour mandataire spécial :**

Tout Clerc de l'Office notarial sis à LILLE (59000), 42-46 rue Basse

A qui elle donne pouvoir, pour elle et en son nom,

**A L'EFFET, en complément des pouvoirs précédemment donnés audit  
mandataire en date du 1er octobre 2012 :**

1°) D'établir tout état descriptif de division et règlement de copropriété relatifs  
à l'ensemble immobilier cadastré section OY numéro 127, lieudit « 4B RUE  
LAMARTINE », pour une contenance cadastrale de sept ares quatre-vingt-dix-sept  
centiares (7 a 97 ca).

Et éventuellement, de procéder à tout modificatif de ces règlements de  
copropriété et état descriptif de division, et à tout additif nécessaire.

2°) De vendre les lots issus de cette division comme suivant et aux termes de  
deux actes distincts, savoir :

- Les lots numéros 201 à 204, 207 et 312 :

Au profit de la société dénommée SERVANDONI, société civile immobilière  
en cours d'immatriculation au capital de 1.000,00 € dont le siège social est à LILLE  
(59000), 4/6 rue Lamartine,

Moyennant le prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS  
(450.000,00 EUR), payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique ;

- Et les lots numéros 100 et 301 à 311 :

Au profit de la société dénommée SCI DE L'ELEPHANT, société civile  
immobilière au capital de 705,00 € dont le siège social est à LILLE (59000), 51/53 rue  
de l'Alcazar, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole  
sous le numéro 511 870 818,

Moyennant le prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS  
(450.000,00 EUR), payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Pour chacun de ces deux actes de vente, y effectuer les mêmes déclarations  
et donner les mêmes pouvoirs que celles et ceux figurant aux termes de sa  
précédente procuration en date du 1er octobre 2012.

CK

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, procès-verbaux, documents et pièces, être domicile, substituer, et généralement faire le nécessaire.

Fait à Boston, MA USA

Le 30/5/2013

Bon Pour Pouvoir

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'C' followed by a long horizontal stroke.Handwritten initials 'CK' enclosed in a circle.

100451025  
PHS/EL/

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire soussigné  
le 11 octobre 2013



**LA SOUSSIGNEE :**

Madame Jacqueline KUPERWASSER, retraitée, épouse de Monsieur Max KAMIEN, demeurant à CITY BEACH, WESTERN AUSTRALIA - 6015 (AUSTRALIE), 21 Skipton Way,

Née à TARBES (65000) le 6 octobre 1940,

Mariée sous le régime légal anglais, correspondant en France au régime de la séparation de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de SOUTHWARK LONDRES (ROYAUME-UNI), le 5 février 1966.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité Française.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination « le constituant ».

**Constitue, par ces présentes, pour mandataire spécial :**

Tout Clerc de l'Office notarial sis à LILLE (59000), 42-46 rue Basse

A qui elle donne pouvoir, pour elle et en son nom,

**A L'EFFET, en complément des pouvoirs précédemment donnés audit mandataire en date du 12 octobre 2012 :**

1°) D'établir tout état descriptif de division et règlement de copropriété relatifs à l'ensemble immobilier cadastré section OY numéro 127, lieudit « 4B RUE LAMARTINE », pour une contenance cadastrale de sept ares quatre-vingt-dix-sept centiares (7 a 97 ca),

Et éventuellement, de procéder à tout modificatif de ces règlements de copropriété et état descriptif de division, et à tout additif nécessaire.

2°) De vendre les lots issus de cette division comme sulvant et aux termes de deux actes distincts, savoir :

- Les lots numéros 201 à 204, 207 et 312 :

Au profit de la société dénommée SERVANDONI, société civile immobilière en cours d'immatriculation au capital de 1.000,00 € dont le siège social est à LILLE (59000), 4/6 rue Lamartine,

Moyennant le prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 EUR), payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique ;

- Et les lots numéros 100 et 301 à 311 :

Au profit de la société dénommée SCI DE L'ELEPHANT, société civile immobilière au capital de 705,00 € dont le siège social est à LILLE (59000), 51/53 rue de l'Alcazar, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro 511 870 818,

Moyennant le prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 EUR), payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Pour chacun de ces deux actes de vente, y effectuer les mêmes déclarations et donner les mêmes pouvoirs que celles et ceux figurant aux termes de sa précédente procuration en date du 12 octobre 2012.

**DECHARGE DE MANDAT**

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du



constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, procès-verbaux, documents et pièces, élire domicile, substituer, et généralement faire le nécessaire.

Fait à CITY BEACH - Western Australia.  
Le 24 Mai 2013

Bon pour pouvoir.

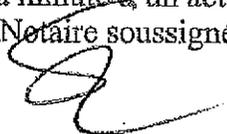
J. Kamin.

JK

100451026

PHS/EL/

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire soussigné  
le



**THE UNDERSIGNED :**

Mrs Tamara Ginette KAMIEN, a housewife, married to Mr Opher Doron YOM-TOV, residing in NSW – 2040 (AUSTRALIA), at 2, Church Street Lillyfield,

Date and place of birth: 21 May 1970, SYDNEY (AUSTRALIA)

Married under legal terms applicable in AUSTRALIA, as no prenuptial agreement was signed prior to her wedding, which was celebrated at the Town Hall of MEMORA (AUSTRALIA) on 5 March 1999

An Australian citizen, holding Passport No. N1585494, due to expire on 3 September 2019

Non-resident as defined in tax regulations

Hereinafter referred to as the "appointor".

**Hereby appoints as special agent:**

Any clerk in the Notary's Office in LILLE (France-59000) at 42-46 rue Basse

To whom she gives the power, for and on behalf of her

**To do the following in addition to powers previously given to said agent on 25 October 2012:**

1°) Prepare any statement describing the divided property and condominium rules with respect to the real estate complex registered in Section OY under number 127, at "4B RUE LAMARTINE" having a surface area of seven ares and ninety seven centiares (7 a 97 ca)

And as the case may be, amend these condominium rules and description of the divided property, and make any addendum required.

2°) Sell lots derived from this divided property as follows, under the terms of two separate deeds, namely:

- Lots No. 201-204, 207 and 312:

For the benefit of SERVANDONI, a non-trading real estate investment company in the process of being incorporated, with capital of € 1,000.00, having its registered office in LILLE (FR-59000) at 4/6, rue Lamartine,

TJK

For a price of FOUR HUNDRED AND FIFTY THOUSAND EUROS (€450,000.00) payable in cash on the day when the authentic deed is signed;

- and lots No. 100 and 301-311:

For the benefit of SCI DE L'ELEPHANT, a non-trading real estate investment company with capital of € 705.00 having its registered office in LILLE (FR-59000) at 51/53, rue de l'Alcazar, incorporated by the Registrar of Companies of Lille Métropole under number 511 870 818,

For a price of FOUR HUNDRED AND FIFTY THOUSAND EUROS (€450,000.00) payable in cash on the day when the authentic deed is signed.

For each one of these two deeds of sale, make therein the same statements and give the same powers as those shown under the terms of her previous power dated 25 October 2012.

#### DISCHARGE OF POWER

Following such transactions, the agent will be validly and duly discharged from all that he/she performed hereunder and under statements from the appointor, solely following completion of the transaction, and no special written document will be required on this point;

Enter into and sign any deeds, minutes, documents and evidence, elect domicile, substitute and in general do all things required for the purpose described above

Place: Sydney Australia  
Date: 26 May 2013

Bon pour pouvoir

T. Kammien

T.K.

100451027  
PHS/EL/

Translated from French

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire soussigné  
le 11 octobre 2013

**THE UNDERSIGNED :**

Mr Daniel Chaim Zelig KAMIEN, a zoologist, residing in WESTERN AUSTRALIA - 61162 (AUSTRALIA), at 6A Wongan Avenue, White Gum Valley, Date and place of birth: 28 December 1973, PERTH (AUSTRALIA), An Australian citizen holding Passport No. M6752742, due to expire on 13 April 2017.

Non-resident as defined in tax regulations.

Hereinafter referred to as the "appointor".

**Hereby appoints as special agent**

Any clerk in the Notary's Office in LILLE (France-59000) at 42-46 rue Basse

To whom he gives the power, for and on behalf of him,

**To do the following in addition to powers previously given to said agent on 17 October 2012:**

1°) Prepare any statement describing the divided property and condominium rules with respect to the real estate complex registered in Section OY under number 127, at "4B RUE LAMARTINE" having a surface area of seven ares and ninety seven centiares (7 a 97 ca),

And as the case may be, amend these condominium rules and description of the divided property, and make any addendum required.

2°) Sell lots derived from this divided property as follows, under the terms of two separate deeds, namely:

Lots No. 201-204, 207 and 312:

For the benefit of SERVANDONI, a non-trading real estate investment company in the process of being incorporated, with capital of € 1,000.00, having its registered office in LILLE (FR-59000) at 4/6, rue Lamartine,

For a price of FOUR HUNDRED AND FIFTY THOUSAND EUROS (€450,000.00) payable in cash on the day when the authentic deed is signed;

and lots No. 100 and 301-311:

DK

For the benefit of SCI DE L'ELEPHANT, a non-trading real estate investment company with capital of € 705.00 having its registered office in LILLE (FR-59000) at 51/53, rue de l'Alcazar, incorporated by the Registrar of Companies of Lille Métropole under number 511 870 818,

For a price of FOUR HUNDRED AND FIFTY THOUSAND EUROS (€450,000.00) payable in cash on the day when the authentic deed is signed.

For each one of these two deeds of sale, make therein the same statements and give the same powers as those shown under the terms of his previous power dated 17 October 2012.

### DISCHARGE OF POWER

Following such transactions, the agent will be validly and duly discharged from all that he/she performed hereunder and under statements from the appointor, solely following completion of the transaction, and no special written document will be required on this point.

Enter into and sign any deeds, minutes, documents and evidence, elect domicile, substitute and in general do all things required for the purpose described above.

Place: *Perth, western Australia*  
Date: *23 May 2013*

*Bon pour pouvoir*

*O. King*

*DK*

100451028  
PHS/EL/

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire soussigné  
le

**THE UNDERSIGNED :**

Mr Benjamin Aaron **KAMIEN**, a doctor, married to Mrs Akiko **HAYASHI** residing in N.S.W. – 2316 (AUSTRALIA), at 14A, Harbour View, Boat Harbour,  
Date and place of birth: 31 October 1975, PERTH (AUSTRALIA),  
Married under legal terms applicable in AUSTRALIA, as no prenuptial agreement was signed prior to his wedding, which was celebrated at the town hall of APPLECROSS (AUSTRALIA) on 1<sup>st</sup> December 2006,  
An Australian citizen holding Passport No. M6701888, due to expire on 5 October 2016.

Non-resident as defined in tax regulations.  
Hereinafter referred to as the "appointor".

**Hereby appoints as special agent:**

Any clerk in the Notary's Office in LILLE (France-59000) at 42-46 rue Basse  
To whom he gives the power, for and on behalf of him

**To do the following in addition to powers previously given to said agent on 23 October 2012:**

1°) Prepare any statement describing the divided property and condominium rules with respect to the real estate complex registered in Section OY under number 127, at "4B RUE LAMARTINE" having a surface area of seven ares and ninety seven centiares (7 a 97 ca),

And as the case may be, amend these condominium rules and description of the divided property, and make any addendum required.

2°) Sell lots derived from this divided property as follows, under the terms of two separate deeds, namely:

- Lots No. 201-204, 207 and 312:

For the benefit of SERVANDONI, a non-trading real estate investment company in the process of being incorporated, with capital of € 1,000.00, having its registered office in LILLE (FR-59000) at 4/6, rue Lamartine,

For a price of FOUR HUNDRED AND FIFTY THOUSAND EUROS (€450,000.00) payable in cash on the day when the authentic deed is signed;

- and lots No. 100 and 301-311:

For the benefit of SCI DE L'ELEPHANT, a non-trading real estate investment company with capital of € 705.00 having its registered office in LILLE (FR-59000) at 51/53, rue de l'Alcazar, incorporated by the Registrar of Companies of Lille Métropole under number 511 870 818,

For a price of FOUR HUNDRED AND FIFTY THOUSAND EUROS (€450,000.00) payable in cash on the day when the authentic deed is signed.

For each one of these two deeds of sale, make therein the same statements and give the same powers as those shown under the terms of his previous power dated 23 October 2012.

**DISCHARGE OF POWER**

Following such transactions, the agent will be validly and duly discharged from all that he/she performed hereunder and under statements from the appointor, solely following completion of the transaction, and no special written document will be required on this point.

BR

Enter into and sign any deeds, minutes, documents and evidence, elect domicile, substitute and in general do all things required for the purpose described above.

Place: Perth, Western Australia

Date: 23. May 2013

Bon pour pouvoir

B. Karim

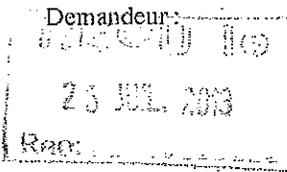
BL

CU 059350 1302569  
MAIRIE DE LILLE  
URBANISME ET AMENAGEMENT  
DROIT DES SOLS  
B.P. 667  
59033 LILLE CEDEX  
Tél. 03.20. 49.51.65

CERTIFICAT D'URBANISME  
D'INFORMATION

1

Autorité compétente : Maire au nom de la commune  
Numéro du dossier : CU 059350 1302569



Maitre FONTAINE-ROUSSEL-STEPHAN  
46 Rue BASSE  
59029 LILLE CEDEX

Déposé le : 12/07/2013  
Instructeur : H. AIT ALI

IDENTIFICATION :

Adresse du terrain : 4 bis Rue LAMARTINE

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire soussigné  
le 11 octobre 2013

TERRAIN DE LA DEMANDE :

SECTIONNUMERO SUPERFICIE  
OY 127 797.00

OBJET DE LA DEMANDE : CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Art. L 410-1 et suivants ; R 410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme -

DROIT DE PREEMPTION

D.P.U. simple

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner  
AUPRES DE LA MAIRIE DE LILLE. Elle comportera les prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

BENEFICIAIRE DU DROIT

LILLE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE  
1 rue du Ballon BP 749 59034 LILLE CEDEX

DISPOSITIONS D'URBANISME :

Plan local d'urbanisme approuvé le 8 octobre 2004, applicable le 27 janvier 2005

ZONE : UAC - Zone urbaine habitat et services

COS : non réglementé

Les documents correspondants sont disponibles sur le site internet de Lille Métropole Communauté Urbaine  
(<http://www.lillemetropole.fr>) rubrique Aménagement - PLU - Documents du PLU

EQUIPEMENTS PUBLICS

Eau potable	OUI	SUFFISANTE
Assainissement	OUI	SUFFISANTE
Electricité	OUI	SUFFISANTE
Voirie	OUI	SUFFISANTE

TAXES ET PARTICIPATIONS

Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat :

- T.A (Taxe d'Aménagement) (par application de la loi de finances rectificative n° 2010-16/58 du 29/12/2010)
- Redevance archéologique
- Le cas échéant : participation pour non-réalisation de stationnement, si accord de l'autorité compétente.
- Le cas échéant : participation pour extension ou renforcement de réseau électrique.
- Participation pour le financement de l'assainissement collectif et/ou participation au traitement des rejets assimilés domestiques
- Le cas échéant : participation pour équipements publics exceptionnels

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

AEO - Limites de zones de dégagement (circulation aérienne)

VU3 - Voies bruyantes de type 3 - tissu USTS - Servitude de mixité socialeSTL - Servitude de Taille de Logement

Ravalement obligatoire tous les 10 ans

Site archéologique

Le terrain se trouve en zone de sismicité. Toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.

**FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES AUX OPERATIONS**

Les constructions, travaux, aménagements et changements d'usage sont susceptibles d'être soumises aux formalités administratives préalables suivantes :

Demande de déclaration préalable

Demande de déclaration préalable applicable aux clôtures (Délibération communautaire n° 07 C 0236 du 29 juin 2007)

Demande de permis de construire

Demande de permis d'aménager

Demande de permis de démolir (Délibération municipale n° 07/254 du 25 juin 2007)

**ATTENTION :**

Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est passible d'une amende minimum de 1.200 euros.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

**18 JUIL. 2013**

Fait à Lille, le  
Pour le Maire et par délégation  
Le Directeur Général Adjoint

  
Philippe DELAHAYE

**RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE ( Article R 431-2 du code de l'urbanisme)**

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenus de recourir à un architecte les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R 420-21 du même code, n'excèdent pas 170m<sup>2</sup>.Ne sont pas non plus tenues de recourir à un architecte les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique pour les constructions à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800m<sup>2</sup>, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas deux mille mètres carrés.**DELAIS ET VOIE DE RECOURS**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'Urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de 2 mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité**

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme est de 18 mois à compter de sa délivrance.

**Prolongation de validité**

- Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.
- Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au service droit des sols de la Mairie de Lille 3<sup>ème</sup> pavillon - 3<sup>ème</sup> étage - Porte C22. Vous devez présenter votre demande au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.

**Garantie**

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

Lille, le 09 janvier 2013

ESPACE PUBLIC, ECOLOGIE ET SERVICE URBAINS  
ESPACE PUBLIC ET VOIRIE

Réf: votre demande sur [www.lillemetropole.fr](http://www.lillemetropole.fr) du 09 janvier 2013

Maître STEPHAN Philippe  
42-46 Rue Basse BP 199  
59029 Lille Cedex

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire soussigné  
le 11 octobre 2013

**OBJET :** Certificat d'alignement

La parcelle OY 0127 sise 4 rue Lamartine à LILLE n'est à ce jour grevée d'aucune servitude d'alignement.

La validité du présent certificat est limitée à 1 an.

Les services de Lille Métropole restent à votre disposition pour tout renseignement.

*Ce document a été généré automatiquement via un outil de dématérialisation de Lille Métropole.*



## Délivrance automatisée et dématérialisée des certificats d'alignement

### Note d'avertissement

#### Les différents types de réponses

- Non grevée : la parcelle interrogée n'est ni touchée, ni grevée par une servitude d'alignement.
- Touchée sans bâti : une servitude d'alignement touche la parcelle interrogée sur une profondeur inférieure à 50 cm. Aucune surface bâtie n'est concernée par la servitude.
- Touchée avec bâti : une servitude d'alignement touche la parcelle interrogée sur une profondeur inférieure à 50 cm. Une surface bâtie est touchée par la servitude.
- Grevée sans bâti : une servitude d'alignement touche la parcelle interrogée sur une profondeur supérieure à 50 cm. Aucune surface bâtie n'est concernée par la servitude.
- Grevée avec bâti : une servitude d'alignement touche la parcelle interrogée sur une profondeur supérieure à 50 cm. Une surface bâtie est touchée par la servitude.

#### Précision des données sources

Le certificat d'alignement, à caractère strictement informatif, est basé sur un croisement des données cadastrales et d'urbanisme contenues dans les bases de données de Lille Métropole.

Les servitudes d'alignement figurant en annexe du PLU constituent un traitement informatisé de données issues de documents papiers, de sorte que des imprécisions découlent de la numérisation desdits documents (épaisseur de trait, distorsion des supports, etc ).

La mise à jour des données cadastrales et du bâti est effectuée périodiquement. Les modifications éventuelles précédant récemment vos demandes sont donc susceptibles de ne pas encore être intégrées dans les bases de données de notre établissement:

De légers décalages peuvent apparaître par rapport aux planches cadastrales.

**Important :** l'ensemble de ces inconvénients existe depuis toujours dans les bases à partir desquelles les certificats d'alignement sont délivrés, de sorte que le nouvel outil ne crée en aucune manière de nouvelles imprécisions dans les informations transmises.

#### Le dimensionnement des plans joints

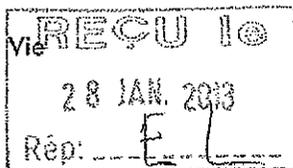
De manière à respecter l'échelle du plan réglementaire annexé au PLU, le zoom établi par défaut dans l'application est au 1/2000ème.

Dans un souci de confort d'utilisation, il est possible d'obtenir une visualisation à un niveau de zoom inférieur. Dans ce cas, nous vous rappelons que le plan ainsi généré est dépourvu de toute valeur réglementaire. Par ailleurs, un zoom plancher a été fixé de manière à ce que la parcelle interrogée demeure visible dans sa totalité.

Enfin, l'échelle indiquée sur le plan est valable pour une impression au format A4.

Coordination du Cadre de Vie  
Autorisations Temporaires

Hôtel de Ville  
CS 30667  
59033 Lille Cedex  
Tél. : 03 20 49 54 72  
Fax : 03 20 49 52 57



Lille, le 21 JAN. 2013

Etienne Fontaine  
42/4 rue Basse  
BP 199  
59029 Lille Cedex

BD/GM-N°2010-NOT 13028

Vos références: 1004510PHS/EL

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire soussigné  
le 11. janvier 2013

Monsieur,

Pour faire suite à votre lettre citée en références, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, le certificat de numérotage pour l'immeuble situé à Lille,

48 RUE LAMARTINE

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Technicien Supérieur Principal

Guillaume MAHIEU

Coordination du Cadre de Vie  
Autorisations Temporaires

Lille, le 21 JAN. 2013

Hôtel de Ville  
CS 30667  
59033 Lille Cedex  
Tél. : 03 20 49 54 72  
Fax : 03 20 49 52 57

BD/GM-N°2007-CER 13028

### ATTESTATION

La Direction de la Gestion de l'Espace Public et du Cadre de Vie au vu de la copie du plan cadastral mis à la disposition de la Ville de Lille, certifie que l'immeuble repris au cadastre de ladite ville

Section: OY Numéro: 127

Porte le numéro: 48 RUE LAMARTINE

Le Technicien Supérieur Principal



Guillaume MAHIEU

