

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 la dite loi.

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

Toute modification des lots devra 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, cet acte 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.

La société PRIMERA se réserve le droit, pour les lots dont elle reste propriétaire, de les regrouper en un ou plusieurs lots ou de les subdiviser en une ou plusieurs fois, ceci sans qu'il s'avère contraire à la destination de l'immeuble, sans autorisation préalable des copropriétaires et de l'assemblée générale des copropriétaires et, en conséquence:

- de procéder à la modification du nombre, de la forme et des emplacements des parkings au rez-de-chaussée de l'immeuble
- de procéder à la modification du nombre, ou (et) de la forme soit en divisant, soit en regroupant les lots restant la propriété de la société PRIMERA dans le bâtiment
- de procéder à la modification du nombre, de la forme et des emplacements des locaux techniques, local poubelles, machinerie ascenseur, des gaines techniques générales à la copropriété tant dans les parties communes que dans les lots privatifs ceci en fonction des impératifs ou par suite des exigences de l'administration ou des services concédés.
- de procéder au déplacement des cloisons ou murs entre les lots restant la propriété de la société PRIMERA et les parties communes sans pour cela diminuer la surface de ces dernières
- de procéder à la mise à jour de la désignation générale de l'immeuble découlant des divisions ou réunions sans autres restrictions que celles de ne pas porter atteinte à la composition des lots des autres copropriétaires et de n'augmenter, en aucune manière, les tantièmes de copropriété et les charges particulières incombant à ces lots.

Toutes les formalités de publicité foncière et autres modificatifs se feront aux frais de la société PRIMERA.

HC

4

ARTICLE 21 – 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 22 – 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.

CHAPITRE 2 – USAGE DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 23 – 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.

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 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 24 – 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 du couloir commun du rez-de-chaussée doit être généralement tenue fermée la nuit, ainsi que le dimanche et les jours fériés, à la vigilance des résidents.

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

ARTICLE 25 – 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.

HC

q

ARTICLE 26 – 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 27 – Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Enfin, tous pouvoirs sont expressément donnés à la société PRIMERA ou à ses ayants-droit jusqu'à la réalisation de l'acte authentique de vente du dernier lot de l'ensemble immobilier, date à laquelle, ils seront caducs, à l'effet de consentir sur l'ensemble immobilier objet du présent état descriptif de division et règlement de copropriété, au profit des propriétaires voisins, les servitudes ou sujétions suivantes:

1) au cas où la construction de l'immeuble aurait perturbé la réception TV de voisins, il devra être possible de poser une antenne sur le toit du bâtiment en vue de palier le manque de réception.

2) d'une façon générale, toutes autres servitudes similaires pourvu qu'elles n'affectent ni la jouissance, ni la sécurité, ni la destination de l'ensemble immobilier et n'en n'augmentent pas les frais d'entretien en ce compris les servitudes d'ordre technique nécessaires à la bonne réalisation de l'immeuble (E.D.F, P.T.T...).

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 28 – 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.

TITRE II – ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHARGES COMMUNES GENERALES

ARTICLE 29. – *Définition.* – Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens des articles 38 et suivants du présent règlement, c'est-à-dire :

1° - Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires;

HC

4

- 2° - Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes;
- 3° - Les salaires du concierge avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage), et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations;
- 4° - Les primes d'assurances souscrites par le syndicat;
- 5° - Les frais d'entretien et de réfection des espaces verts et espaces libres communs;
- 6° - Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux vide-ordures, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, à la loge du concierge et ses dépendances, et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs;
- 7° - Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.-C., et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée;
- 8° - Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative;
- 9° - Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives;
- 10° - Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées, cours et jardins communs;
- 11° - L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires au concierge, pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble;
- 12° - Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

ARTICLE 30. - Répartition. - Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot.

HC

U

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui des personnes vivant avec eux ou à leur service et de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée à l'article 34 ci-dessus.

CHARGES PARTICULIERES

ARTICLE 31 - Définition

1. Charges spéciales au hall, et à l'escalier

Les charges relatives au hall et aux escaliers comprennent :

- L'entretien, les réparations ;
- Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers;
- L'entretien, la réparation et, éventuellement, le remplacement des tapis d'escaliers (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires),
- Elles seront réparties conformément au tableau ci-après

2. Charges spéciales aux ascenseurs

Les charges relatives à l'ascenseur comprennent :

- L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de cet appareil (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique);
- L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur;
- Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers;
- L'entretien, la réparation et, éventuellement, le remplacement des tapis d'escaliers (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires).
- Elles seront réparties conformément au tableau ci après en fonction de la destination de chacun d'eux.

3. Charges relatives aux parkings en sous-sol

En ce qui concerne le revêtement, elles sont réparties comme suit :

- a. Uniquement pour la voie de circulation existante au profit des lots 113 à 120 sur le lot 121 :
 - lot 121 : 78%
 - lots 113 à 120 : 22% (à répartir de façon égale entre ces huit lots)
- b. Pour la surface fermée desservant les lots 113 à 120 : elles sont réparties à raison d'une part par lot.
- c. En ce qui concerne la porte de fermeture des lots 113 à 120 et son automatisme, elles sont réparties à raison d'une part par lot

4. Charges relatives au portillon et porche d'accès à la rue

Si un portillon d'accès individuel est installé, les charges d'entretien, d'automatisme et de réfection seront réparties entre les copropriétaires des lots 102, 103 et des lots de parkings aériens 127 à 130.

HC

Y

L'automatisme du porche principal , s'il existe sera réparti entre les lots de parkings à raison de :
lot 121 : 78%
lots 113 à 120 : 22% (à répartir de façon égale entre ces huit lots)

ARTICLE 32 – Répartition

Les charges particulières énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts indiquées dans le tableau ci-après.

LOT N°	Niveau	NATURE	TANTIEMES hall-escalier commun	TANTIEMES ascenseur lots prof,	TANTIEME ascenseur lots habitat
101	rez-de-chaussée	LOCAUX	1040	0	0
102	rez-de-chaussée et ssol	LOCAUX	651	0	0
103	rez-de-chaussée+entresol	appartement en duplex	0	0	0
104	1 er étage	LOCAUX	2521	4644	0
105	2 ème étage	LOCAUX	2740	5090	0
106	3 ème étage	appartement n° 31	268	0	907
107	3 ème étage	appartement n° 32	146	0	492
108	3 ème étage	appartement n° 33	129	0	438
109	3 ème étage	appartement n° 34	665	0	2251
110	4 & 5 ème étage	appartement n° 41	593	0	2048
111	4 ème étage	appartement n° 42	223	0	770
112	4 & 5 ème étage	appartement n° 43	708	0	2447
113	sous-sol	parking couvert n° 1	8	0	37
114	sous-sol	parking couvert n° 2	8	0	37
115	sous-sol	parking couvert n° 3	8	0	37
116	sous-sol	parking couvert n° 4	8	0	37
117	sous-sol	parking couvert n° 5	8	0	37
118	sous-sol	parking couvert n° 6	8	0	37
119	sous-sol	parking couvert n° 7	8	0	37
120	sous-sol	parking couvert n° 8	8	0	37
121	sous-sol	surface à diviser en parkings	146	266	0
122	sous-sol	local n° 1	6	0	27
123	sous-sol	local n° 2	9	0	42
124	sous-sol	local n° 3	7	0	30
125	sous-sol	local n° 4	7	0	31
126	sous-sol	local n° 5	8	0	33
127	sous-sol	local n° 6	8	0	33
128	sous-sol	local n° 7	6	0	24
129	sous-sol	local n° 8	8	0	34
130	sous-sol	local n° 9	5	0	23
131	sous-sol	local n° 10	10	0	43
132	5 ème étage	Terrasse	7	0	31

HC

4

133	extérieur	parking aérien n° 1	5	0	0
134	extérieur	parking aérien n° 2	5	0	0
135	extérieur	parking aérien n° 3	5	0	0
136	extérieur	parking aérien n° 3	5	0	0
137	extérieur	Cour	5	0	0
		TOTAL en dix millièmes	10000	10000	10000

REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS – GARANTIES

ARTICLE 33. – Les copropriétaires doivent verser au syndic :

- 1° Une avance de trésorerie permanente, dont le montant est arrêté par l'assemblée générale
- 2° Une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale, exigible le premier jour de chaque trimestre. Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble;
- 3° Des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses énoncées au 2° ci-dessus, et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale;
- 4° Des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement collectif, à exécuter dans les trois années à échoir et non encore décidés.

D'autre part, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

ARTICLE 34 - Pour les provisions visées au 2° de l'article précédent, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions 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 du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Pour les autres provisions prévues au précédent article, les versements devront être effectués dans le délai de trente jours de la demande qui en sera faite par le syndic lors de l'appel de fonds.

Passé ces délais d'exigibilité, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux constatée par l'assemblée générale.

HC

9

ARTICLE 35. – Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit à disposition du syndic. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et, en cas de vente du lot, par le privilège spécial immobilier visé à l'article 19-1 de ladite loi.
Pour l'exercice de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

ARTICLE 36. – Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat. En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et usufruitiers seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.
Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

TITRE III- MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'Assemblée Générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes. Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité des membres du syndicat représentant au MOINS LES DEUX TIERS des voix.

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

TITRE IV – ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I SYNDICAT

Dans l'hypothèse d'un démembrement de l'immeuble, objet du présent descriptif, il est établi à toutes fins utiles, les statuts du syndicat formé par la collectivité des différents propriétaires, et qui se trouvera constitué immédiatement et sans aucune formalité dès que ledit immeuble se trouvera appartenir à plusieurs propriétaires distincts.

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Il prend le nom de : Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE LE FAIDHERBE.

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

Il a la qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises en Assemblée Générale des Copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

HC

9

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965, le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et la loi n° 85.1470 du 31 Décembre 1985.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents et il sera constitué dès la première vente, même si cette dernière est effectuée en l'état futur d'achèvement.

Il continuera tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

Il prendra fin, si la totalité de cet ensemble vient à appartenir à une seule personne. Son siège est sur place.

CHAPITRE II ASSEMBLEES GENERALES

I - EPOQUES DES REUNIONS

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard un an après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance, sur convocation du syndic provisoire, désigné ci-après.

A cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale, au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'Assemblée Générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le Syndic, à la demande du Conseil Syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

L'assemblée générale devra se réunir dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent (Art 75 loi SRU).

Le syndic provisoire sera : Le cabinet COGENORD, 92 boulevard Carnot à LILLE.

II - CONVOCATIONS

L'Assemblée Générale est convoquée par le Syndic.

Le syndic devra en outre convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret 67-223 du 17 Mars 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'Assemblée Générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical s'il existe.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le Président de ce Conseil ne procède pas à la convocation prévue à l'article 50 du décret n°67-223 du 17 Mars 1967.

HC

9

Conformément à cet article 50, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale : dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée.

Dans ce cas, le syndic doit obligatoirement être convoqué.

- Délai de convocation

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, au moins quinze jours avant la date de la réunion, la date de 1^{ère} présentation de la lettre faisant foi. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours.

- Destinataires des convocations

Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'Assemblée Générale.

En cas d'indivision portant sur la propriété ou la nu propriété, seul le représentant de l'indivision sera convoqué à l'assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberaient intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

- Contenu des convocations

Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour :

1°) - le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, le montant du solde de ce compte, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

2°) - le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes.

3°) - le projet de modification du présent règlement de copropriété de l'état descriptif de division ou à l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes.

4°) - les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 et 26 a de la loi du 10 Juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du décret du 17 Mars 1967.

5°) - le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéa 2) 25 a et b, 30 (alinéas 1 et 2) 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 Juillet ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

- Ordre du jour complémentaire

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

HC

Y

Celui qui fait usage de cette faculté doit en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

III - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée générale.

Il est tenu une feuille de présence. Elle indique le nom et le domicile de chaque copropriétaire ou de son mandataire ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale 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 séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

- Représentation des copropriétaires

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. le syndic, son conjoint et ses proposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois, aucun mandataire ne peut représenter plus de TROIS copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui même ou de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place ainsi que les mandataires choisis par les intéressés en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire à voter, pour le compte de son mandat sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour.

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour. Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président ou par le secrétaire de la séance.

Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires 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 opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par ceux-ci 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.

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

HC

4

IV- NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre des voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies ci-dessus au présent règlement de copropriété, (y compris les charges spéciales propre à chaque bâtiment) seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause (Article 24 alinéa 2 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965).

V - MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

1 - Décisions ordinaires

Sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution objet du scrutin, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun, et plus généralement à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant majorité renforcée et visées aux articles suivants. (Art 81-7 Loi SRU)

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

2 - Décisions exigeant la majorité absolue

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. 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, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation.

Elle ne peut, en aucun cas, priver 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.

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

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

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

HL

6

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

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

- en cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider de la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée, dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

- à moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et de production d'eau chaude ;

- la pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

- à moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

- l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;

- l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.

- l'adoption du mode de gestion en syndicat coopératif.

- l'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

- l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires (article 81-6° de la loi SRU).

- la fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU)

- l'adhésion à une Union de syndicats.

A défaut de décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais si le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est

HL

4

convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 (nouvel article 25.1 de la loi de 1965 / article 81-5° de la loi SRU).

3 - Décisions exigeant la double majorité

L'Assemblée Générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les DEUX TIERS DES VOIX les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires des parties communes autres que ceux visés à l'article 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 définis aux articles ci-après « TRAVAUX IMMOBILIERS » du présent règlement.

d) 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, ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le présent règlement de copropriété.

e) La transformation du syndicat en syndicat coopératif.

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

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

4 - Décision requérant l'unanimité

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

Sous réserve du cas prévu à l'article « décision exigeant la majorité absolue » ci-dessus et des dispositions des articles 11 et de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VI - EFFETS DES DECISIONS

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de

MC

9

l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée.

Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE III

SYNDIC

I - NOMINATION - DUREE DES FONCTIONS - REMUNERATION

Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues ci-dessus au titre « décisions exigeant la majorité absolue ». Ses fonctions pourront être renouvelées dans les mêmes conditions.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires (syndic bénévole) ou en dehors d'eux (syndic professionnel).

L'assemblée générale fixera, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, les dispositions de l'article 28, alinéa 2 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic seront assurées par un syndic provisoire le cabinet COGENORD et ceci à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à une rémunération.

A défaut de nomination du syndic par l'Assemblée Générale, il pourra y être pourvu par une Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Dans les autres cas de vacance du poste de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence du syndic à exercer les droits et actions du syndicat, ces fonctions seront provisoirement exercées par le Président du Conseil Syndical s'il existe.

Dans le cas contraire, un copropriétaire pourra demander au Tribunal la nomination d'un administrateur provisoire. L'Assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

II - ATTRIBUTIONS

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il 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 en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes

KL

4

civils et en justice. Il doit également prendre toute disposition pour assurer l'exécution, par les copropriétaires, des obligations qui leur incombent.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration

Le syndic pourvoira à sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'Assemblée Générale sauf à obtenir un montant et des modalités d'intervention de la part de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Dans ce cas, il peut, 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.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur un ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'Assemblée Générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, si cela est nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il est prévu au chapitre V ci-après, deuxième alinéa. Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner les autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipements communs et la soumettre à l'approbation de l'Assemblée des copropriétaires : cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent.

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1^{er} à 3 du décret modifié n° 67-223 du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat.

HL

4

Il détiendra, en particulier, les registres contenant les procès verbaux des Assemblées Générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivrera des copies ou extraits, qu'il certifiera conforme, de ces procès verbaux.

Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat. Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'Assemblée générale, un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'Assemblée Générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'Assemblée Générale.

A compter du 1^{er} janvier 2004, il devra tenir conformément aux règles comptables spécifiques aux syndicats de copropriété, les comptes du syndicat comprenant : le budget prévisionnel, le compte de charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie. Les comptes seront présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent et les charges et produits du syndicat seront enregistrés par le syndic dès leur engagement juridique.

L'engagement sera soldé par le règlement (article 75 de la loi SRU) ;

Etablir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret (article 78 de la loi SRU).

Faire ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, auprès de toute banque. Le syndicat est obligé d'avoir un compte séparé, sauf si l'assemblée générale en décide autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 quand l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat (article 77 de la loi SRU). En cas de désignation d'un nouveau syndic, la question devra être posée à nouveau ; émettre tous virements ou mandats ;

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, devra être spécialement autorisée par une convention de l'Assemblée Générale.

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation

Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 Juillet 1965 et 55 à 58 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

HC

4

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

CHAPITRE IV CONSEIL SYNDICAL

I - CONSTITUTION

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, l'Assemblée Générale peut décider de créer un conseil syndical dont elle fixe le nombre des membres.

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soit présente ou représentée ; en cas de partage des voix, celle du Président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion ; copies de ces procès-verbaux sont délivrés par le Président du Conseil Syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions du 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 leur sont remboursés par le syndicat sur justification après approbation par l'Assemblée générale.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts comptables, conseils juridiques, architecte) ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du Président du Conseil Syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

II - MISSION

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui sont soumises par le syndic, par l'Assemblée Générale ou certains copropriétaires.

L'Assemblée Générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU).

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, 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.

HC

4

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions du paragraphe 2 du chapitre V.

Un ou plusieurs membres du Conseil Syndical habilités à cet effet par son Président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le Conseil Syndical présente chaque année un rapport à l'Assemblée Générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'Assemblée Générale aurait pu lui donner.

Dans le cadre de la gestion sous le mode coopératif, il est institué une commission de contrôle composée de personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat (article 75 de la loi SRU), élues par l'assemblée générale et ne faisant pas partie du conseil syndical.

La commission contrôlera la gestion du conseil syndical et du président syndic. Elle émettra chaque année un rapport qui sera joint à la convocation de l'assemblée générale annuelle qui approuve les comptes.

CHAPITRE V ASSURANCES

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers, incombera dans ses conséquences pécuniaires à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité y compris celle encourue en cas d'incendie, les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1°- l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires ou 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 les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs, s'ils existent, feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

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

HC

4

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales, incomberont aux seuls copropriétaires concernés. Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'Assemblée Générale, ou lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'Assemblée Générale ou les copropriétaires intéressés décideront du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer à une Compagnie notoirement solvable en ce qui concerne : son propre lot, le mobilier et le recours des voisins contre l'incendie, les explosions dues au gaz et les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Le syndic pourra demander la justification, ainsi que du paiement de la prime.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits de créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'immeuble.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstruire 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 reconstruction, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé. (cf paragraphe de reconstruction ci-après).

CHAPITRE VI TRAVAUX IMMOBILIERS

I - AMELIORATIONS – SURELEVATION – ADDITIONS

- Améliorations

L'assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins des deux/tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou 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'Assemblée fixera alors, à la même majorité :

a) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues au paragraphe ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux à supporter une part de dépenses plus élevées ;

b) la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

KC

U

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou des ayants-droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée, en vertu du paragraphe précédent, soit du paragraphe 5 (2) décisions exigeant la double majorité, alinéas e, g, h et i.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera répartie en proportion de la participation de chacun d'eux au coût des travaux dont il s'agit.

Les décisions prises par l'Assemblée Générale en application du premier paragraphe « amélioration » du présent chapitre, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

- Surélévation – Additions

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndic que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

II - RECONSTRUCTIONS

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions du cinquième alinéa du présent paragraphe.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans le délai de deux mois, l'Assemblée Générale des copropriétaires sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

HC

P

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le présent syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront prises réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée ci-dessus.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques ou à l'amiable selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale. Les indemnités d'assurance et le produit de la cession seront réparties par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

III – DISPOSITIONS DIVERSES

- Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par un délai de dix ans.

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

HCC

4

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans un délais précité d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition.

IV - MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance l'usage et l'administration des parties communes. Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

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

V - MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT

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

VI- REGLEMENT DES CHARGES

a) Mode de règlement

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

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

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

b) Création de provisions spéciales pour travaux futurs

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

c) Non-règlement des charges – sanctions

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

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

HCC

4

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

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

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au premier bureau des hypothèques de LILLE, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

NOTIFICATIONS

Toutes les notifications et mise en demeure prévues par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et par son décret d'application, sont valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception sauf les cas où les lots et règlements en disposent autrement.

DOMICILE

Tout copropriétaire doit notifier au Syndic élection de domicile dans les ressorts du Tribunal d'instance où est situé l'immeuble. A défaut, il est réputé de plein droit avoir élu domicile dans les locaux dont il est propriétaire.

POUVOIRS

Le comparant donne tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront à la charge des acquéreurs des biens et droits immobiliers dépendant de l'ensemble immobilier.

HLC

φ

DONT ACTE EN QUARANTE SIX PAGES

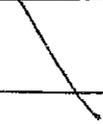
La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES,

En l'étude du Notaire soussigné,

Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

- pages : 46
- renvois : 0
- mots nuls : 0-1
- lignes nulles : 0
- chiffres nuls : 0
- lettres nulles : 0
- blancs bâtonnés : 0

<i>PARAPHE</i>	<i>PARAPHAIRE</i>	<i>SIGNATURE</i>
	Monsieur CLICHE SARL PRIMERA DEVELOP.	
	Maître DELATTRE	

DROIT DE TIMBRE
PAYÉ SUR ÉTAT
Autorisation du 1^{er} Février 1978

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le soussigné Notaire Associé
titulaire d'un Office Notarial à Lille

APSYS

Sarl d'architecture
ARCHITECTE

**DIAGNOSTIC TECHNIQUE PREALABLE
A LA MISE EN COPROPRIETE D'UN IMMEUBLE
DE PLUS DE 15 ANS**

Immeuble situé
95 Boulevard CARNOT à LILLE (59)
Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000

-Auteur du rapport : Philippe PLANTET & Olivier DOLICQUE, architecte à LILLE

Nombre de pages :4

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite « SRU » impose certaines mesures lors de la mise en copropriété d'un immeuble dans le but de rassurer les acquéreurs de biens.

En effet la loi « Solidarité et Renouvellements Urbains » stipule :

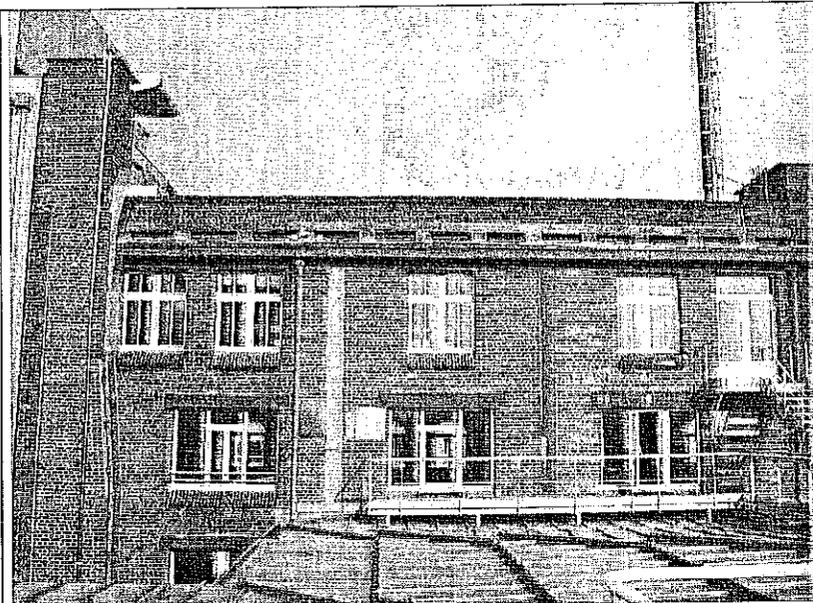
Art L 11-6-2 Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 15 ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert (façades, toiture, etc.) et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

Après l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 46-1 ainsi rédigé : Art.46-1.-Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'article L.111-6 -2 du code de la construction et de l'habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic. »

Notre intervention a pour objet d'établir le constat par examen visuel, de l'état des conduits et canalisations collectives ainsi que des équipements communs de sécurité.

1. CONSTAT
a) CLOS ET COUVERT





IMMEUBLES AVANT (R+4)

Couverture : toiture terrasse avec étanchéité : bon état, pas de traces d'infiltration au dernier niveau

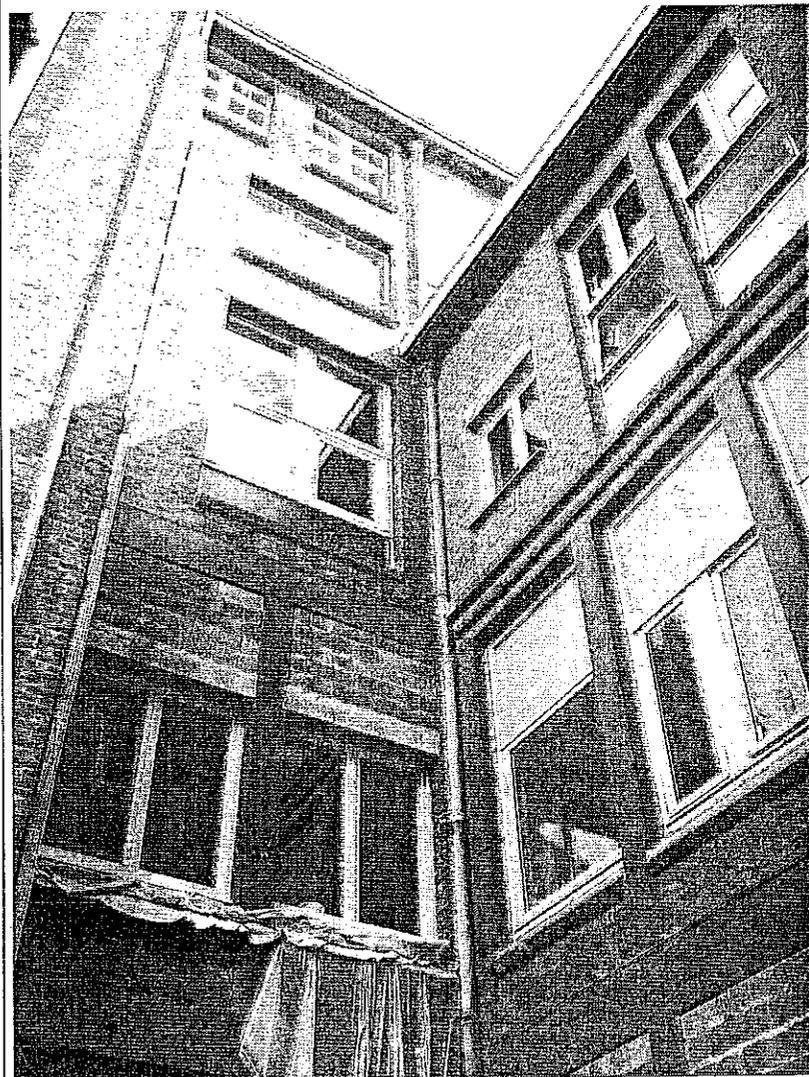
Charpente :
Ossature béton par poteaux poutres en, bon état
Bois sur une petite partie : sans déformation apparente et saine

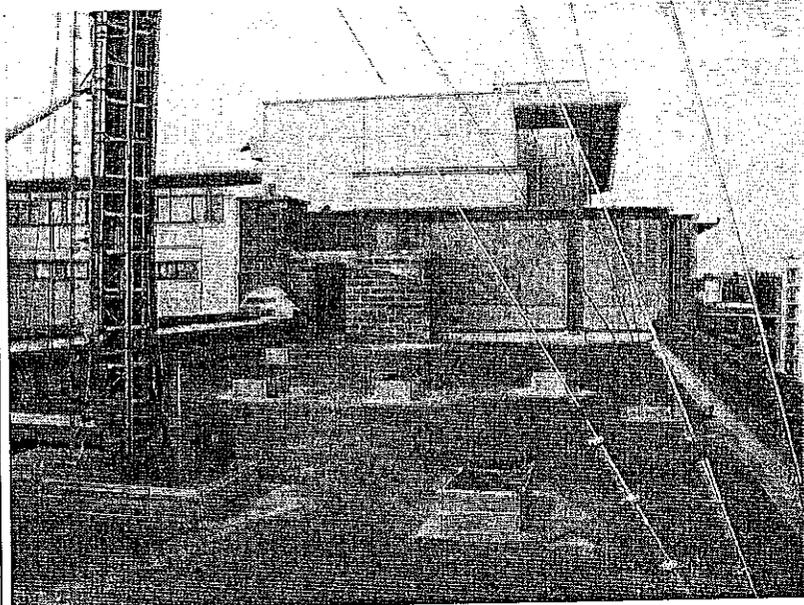
Façade : brique avec éléments béton peint en bon état sans traces d'infiltration
Un enduit monocouche sera réalisé sur les reprises de maçonnerie dans le cadre du projet

Zinquerie :
Descentes de gouttières en bon état

Menuiseries :
PVC et aluminium en bon état
Bois : les peintures sont prévues dans le cadre du projet

PLANCHERS
Planchers en béton armé en bon état





IMMEUBLE ARRIERE **(R+2)**

Couverture : toiture avec couverture ZINC avec cheminement par caillebotis galvanisé en bon état

Charpente :
Ossature béton par poteaux poutres en, bon état

Facade : brique avec éléments béton peint en bon état sans traces d'infiltration
Un enduit monocouche sera réalisé sur les reprises de maçonnerie dans le cadre du projet

Zinquerie :
Descentes de gouttières en bon état

Menuiseries :
PVC et aluminium en bon état
Bois : les peintures sont prévues dans le cadre du projet

PLANCHERS
Planchers en béton armé en bon état

b) Conduits et canalisations collectives

L'assainissement en eaux usées et eaux pluviales se font par le raccordement au réseau collectif public.(système séparatif)

c) sous-sol

Un sous-sol existe avec la même structure béton armé, le projet prévoit l'adaptation pour la circulation et le stationnement des véhicules avec la création d'une rampe d'accès.

d) équipements de sécurité

il est prévu dans le cadre du projet la mise en conformité des équipements communs

DEPARTEMENT DU NORD

VILLE DE LILLE

IMMEUBLE LE FAIDHERBE

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Changement de destination de parties privatives

SUBDIVISION DE LOTS

CREATION DE NOUVEAUX LOTS

ETAPLES, le 2 novembre 2005

Etabli par M.Marc DEVINS, Géomètre Expert d.p.l.g.

24, rue de Verdun / 1, place du magasin

62630 ETAPLES / 80120 RUE

TEL: 03-21.09.43.00 TEL: 03-22.25.04.22

I- ACQUISITION DE PARTIES COMMUNES

À la requête de :

Monsieur,

Agissant au nom, pour le compte et en qualité du syndic du ' Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE FAIDHERBE ', située 95 boulevard Carnot à LILLE .

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée du syndicat des copropriétaires dudit immeuble, en date du, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée après mention (annexe n°.) le procès-verbal de ladite assemblée a été notifié le dans les délais et formes prévues par la loi, aux copropriétaires opposants ou défaillants et il n'a été fait aucune contestation avant l'expiration du délai de deux mois de ladite notification, ainsi que le déclare M., es-qualité

Préalablement à l'acte objet des présentes, le requérant a exposé ce qui suit :

Exposé

I. – L'immeuble sis à LILLE a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Me, notaire à, une expédition de cet acte contenant également l'état descriptif de division, a été publiée au bureau des hypothèques de, le, vol., n°

II. – Le promoteur, propriétaire des lots 102,103 et 110 a sollicité en cours de travaux que :

- Au rez-de-chaussée et sous-sol : que le lot 102 soit subdivisé en cinq nouveaux lots numérotés 201 à 205.
- Au rez-de-chaussée et entresol : que le lot 103 soit subdivisé en trois nouveaux lots numérotés 211 à 213
- Au 4^{ème} et 5^{ème} étage : que les lots 110 et 132 sont réunis pour former le lot transitoire 220.

Faisant observer qu'au 5^{ème} étage les terrasses initialement prévues ont été réduites au profit d'un agrandissement de la surface habitable et que lesdites parties ne sont utilisées et n'ont pas d'intérêt pour la copropriété. M.DEVINS géomètre expert, demeurant à Etaples, a déterminé que le changement partiel de destination des terrasses représentait SOIXANTE SEIZE/ dix millièmes des parties communes générales, les parties communes générales étant calculées désormais en dix mille soixante seizièmes et non en dix millièmes.

Le lot transitoire 220 est subdivisé en trois nouveaux lots numérotés 221,222 et 223.

Cela exposé, il est passé au modificatif objet du présent acte.

Modification de l'état descriptif de division

II NOUVEL ETAT DESCRIPTIF

SUBDIVISION DU LOT 102-CREATION DES LOTS 201 à 205

Le lot 102 désigné comme suit est supprimé pour créer 5 nouveaux lots :

LOT N°102:

1. au rez-de-chaussée : des locaux à usage administratif, commercial ou professionnel. L'accès se fait uniquement par le porche.
2. au rez-de-chaussée et au sous-sol : la faculté de réaliser une terrasse sur la partie vide sur sous-sol à l'arrière de l'immeuble avec escalier privatif donnant accès à la cour sous-sol tels que définis au plan. Un accès secondaire existe au niveau sous-sol et sera privatif à ce lot.

L'accès se fait directement par le Boulevard Carnot ou par l'entrée commune aux locaux et logements ou par le porche.

Et les SEPT CENT TRENTE TROIS dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

733/10 000°

Désignation des nouveaux lots :

LOT N°201

Au rez-de-chaussée : un local de type « loft » à usage administratif, commercial ou habitation,

L'accès se fait par le porche et la cour arrière et le passage commun aux lots 201 à 204.

Et les CENT QUARANTE HUIT dix mille soixante seizièmes de la quote part du lot de volume, ci

148/10 076°

LOT N°202

Au rez-de-chaussée : un local de type « loft » à usage administratif, commercial ou habitation,

L'accès se fait par le porche et la cour arrière et le passage commun aux lots 201 à 204.

Et les QUATRE VINGT DIX dix mille soixante seizièmes de la quote part du lot de volume, ci

90/10 076°

LOT N°203

Au rez-de-chaussée : un local de type « loft » à usage administratif, commercial ou habitation,

L'accès se fait par le porche et la cour arrière et le passage commun aux lots 201 à 204.

Et les CENT NEUF dix mille soixante seizièmes de la quote part du lot de volume, ci

109/10 076°

LOT N°204

Au rez-de-chaussée : un local de type « loft » à usage administratif, commercial ou habitation,

L'accès se fait par le porche et la cour arrière et le passage commun aux lots 201 à 204.

Et les CENT SIX dix mille soixante seizièmes de la quote part du lot de volume, ci

106/10 076°

LOT N°205

Au rez-de-chaussée et au sous-sol :

- un local de type « loft » à usage administratif, commercial ou habitation,
- au rez-de-chaussée et au sous-sol : la faculté de transformer en loggia la terrasse, sous réserve des autorisations administratives sur la partie vide sur sous-sol à l'arrière de l'immeuble avec escalier privatif donnant accès à la cour sous-sol tels que définis au plan. Un accès secondaire existe au niveau sous-sol et sera privatif à ce lot.

L'accès se fait par le porche et la cour arrière et un accès direct sur la cour.

Et les DEUX CENT QUATRE VINGT dix mille soixante seizièmes de la quote part du lot de volume, ci

280/10 076°

SUBDIVISION DU LOT 103-CREATION DES LOTS 211 à 213

Le lot 103 désigné comme suit est supprimé pour créer 3 nouveaux lots :

LOT N°103: au rez-de-chaussée et entresol:

- L'appartement ou locaux 01, T5 comprenant :
- au rez-de-chaussée : un hall, un séjour, une cuisine, un WC et l'escalier d'accès à l'étage,
- à l'entresol : un dégagement, quatre chambres, une salle de bains, une salle d'eau , un WC, tel que défini au plan .

Ce lot peut être transformé ou divisé pour un usage administratif, commercial ou professionnel.

L'accès se fait directement par le Boulevard Carnot par le porche.

Et les TROIS CENT CINQUANTE NEUF dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

359/10 076°

Désignation des nouveaux lots :

LOT N°211

Un appartement sur rez-de-chaussée et entresol donnant sur la rue tel que défini au plan, il comprend :

- au rez-de-chaussée : un hall, un séjour et un coin cuisine
- à l'entresol : une chambre et une salle de bains avec WC.

Ce lot peut être pour un usage administratif, commercial ou professionnel.

L'accès se fait directement par le Boulevard Carnot par le porche.

Et les CENT TRENTE HUIT dix mille soixante seizièmes de la quote part du lot de volume, ci

138/10 076°

LOT N°212

Un appartement sur rez-de-chaussée et entresol donnant sur la cour tel que défini au plan, il comprend :

- au rez-de-chaussée : un séjour avec coin cuisine
- à l'entresol : un dégagement, une chambre et une salle d'eau avec WC.

Ce lot peut être pour un usage administratif, commercial ou professionnel.

L'accès se fait directement par le Boulevard Carnot par le porche.

Et les CENT HUIT dix mille soixante seizièmes de la quote part du lot de volume, ci

108/10 076°

LOT N°213

Un appartement à l'entresol avec escalier d'accès privatif tel que défini au plan comprenant :

- un séjour avec coin cuisine, une chambre et une salle d'eau avec WC.

Ce lot peut être pour un usage administratif, commercial ou professionnel.

L'accès se fait directement par le Boulevard Carnot par le porche.

Et les CENT TREIZE dix mille soixante seizièmes de la quote part du lot de volume, ci

113/10 076°

**REUNION DES LOTS 132 ET 110-CREATION DU LOT 220-
SUPPRESSION DU LOT 220 et CREATION DES LOTS 221 à 223**

Les lots 110 et 132 sont désignés comme suit sont réunis et supprimés pour créer un nouveau lot désigné 220 .

LOT N°132:au 5^{ème} étage

La jouissance exclusive et particulière, notamment commerciale de la terrasse en toiture comprise entre les lots 110 et 112 accessible par la machinerie d'ascenseur telle que définie au plan.

Ce lot sera destiné à recevoir des équipements techniques au gré de son propriétaire et notamment des antennes et relais de téléphonie ou de télédistribution.

Et les SEPT dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

7/10 000°

LOT N°110: au quatrième étage et cinquième étage

L'appartement en duplex n° 41, T4 comprenant :

1. Au quatrième étage : un hall, un séjour avec coin cuisine, un dégagement, deux chambres, un dressing, une salle de bains et un WC.
2. -Au cinquième étage : une chambre et une terrasse, avec la possibilité d'y construire une pièce type véranda, en conformité avec les règles d'urbanisme.

Et les QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

476/10 000°

Désignation du nouveau lot :

Comme énoncé ci avant une partie des terrasses a été transformée en habitation entraînant une nouvelle répartition des tantièmes généraux en dix mille soixante seizièmes.

LOT N°220

L'appartement en duplex n° 41, T4 comprenant :

1. Au quatrième étage : un hall, un séjour avec coin cuisine, un dégagement, deux chambres, un dressing, une salle de bains et un WC.
2. -Au cinquième étage : une chambre, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains et trois terrasses,
3. -Au cinquième étage : la jouissance exclusive et particulière, notamment commerciale de la terrasse en toiture accessible par la machinerie d'ascenseur telle que définie au plan.

Cette partie de lot sera destinée à recevoir des équipements techniques au gré de son propriétaire et notamment des antennes et relais de téléphonie ou de télédistribution.

Et les CINQ CENT CINQUANTE NEUF dix mille soixante seizièmes de la quote part du lot de volume, ci

559/10 076°

SUBDIVISION DU LOT 220-CREATION DES LOTS 221 à 222

Le lot 220 désigné comme suit est supprimé pour créer 3 nouveaux lots :

Désignation des nouveaux lots :

LOT N°221

Au quatrième étage : l'appartement n°41-2 comprenant un hall, un séjour, une cuisine, deux chambres, un dégagement, un wc et une salle de bains tel que défini au plan

Et les TROIS CENT TROIS dix mille soixante seizièmes de la quote part du lot de volume, ci

303/10 076°

LOT N°222

L'appartement en duplex n° 44 comprenant :

Au quatrième étage : un hall, un wc , l'escalier d'accès à l'étage

Au cinquième étage : un palier, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains et deux terrasses

Et les DEUX CENT QUARANTE NEUF dix mille soixante seizièmes de la quote part du lot de volume, ci

249/10 076°

LOT N°223: au 5^{ème} étage

La jouissance exclusive et particulière, notamment commerciale de la terrasse en toiture accessible par la machinerie d'ascenseur telle que définie au plan.

Ce lot sera destiné à recevoir des équipements techniques au gré de son propriétaire et notamment des antennes et relais de téléphonie ou de télédistribution.

Et les SEPT dix mille soixante seizièmes de la quote part du lot de volume, ci

7/10 076°

TOTAL.....1575/10 076°

Tableau récapitulatif de la modification de l'état descriptif de division

Conformément aux dispositions de l'article 71, C et 2 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, la modification à l'état descriptif de division qui vient d'être constatée, est résumée dans le tableau ci-dessous

Numéros de lots	Étage	Nature du lot Origine/destination	Quote-part en /10076°	Observations
102	REZ-DE-CHAUSSEE et SOUS SOL	locaux	733	supprimé et création des lots 201 à 205
103	REZ-DE-CHAUSSEE et ENTRESOL	appartement	359	supprimé et création des lots 211 à 213

110 et 132	4 ^{ème} et 5 ^{ème} étages	appartement	483 devenant 559	Réuni pour former le lot 220 avec augmentation des tantièmes : calcul sur 10076 au lieu de 10000
220	4 ^{ème} et 5 ^{ème} étages	appartement	559	supprimé et création des lots 221 , 222 et 223
Les autres lots sont inchangés et conservent leurs quote-parts				

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci- après.

Lot	LOT origine	destination	Niveau	NATURE	TANTIEMES de copropriété du sol et des parties communes
102	supprimé				
201	102	Adm-prof-hab.	Rez-de-chaussée	loft	148
202	102	Adm-prof-hab.	Rez-de-chaussée	loft	90
203	102	Adm-prof-hab.	Rez-de-chaussée	loft	109
204	102	Adm-prof-hab.	Rez-de-chaussée	loft	106
205	102	Adm-prof-hab.	Rdc & sous-sol	loft	280
103	supprimé				
211	103	Adm-prof-hab.	Rdc & entresol	appartement	138
212	103	Adm-prof-hab.	Rdc & entresol	appartement	108
213	103	Adm-prof-hab.	entresol	appartement	113
220	supprimé				
221	220	habitation	4 ^{ème}	appartement	303
222	220	habitation	4 et 5 ^{ème} étages	appartement	249
223	220	habitation	5 ^{ème}	terrasse	7
				TOTAL en dix mille soixante seizièmes	1651

CHARGES :

Charges spéciales au couloir commun d'accès des lots 201 à 204

Ces charges seront réparties entre ces quatre lots au prorata de leurs tantièmes.

NOUVEAU TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

Les charges de hall,escalier commun sont calculées désormais en 10050.

Les charges d'ascenseur d'accès aux lots d'habitation sont calculées désormais en 10100.

LOT n°	Lot origine	Niveau	NATURE	TANTIEMES hall-escalier commun	TANTIEMES ascenseur lots habitat,
201	102	rez-de-chaussée	LOFT	131	0
202	102	rez-de-chaussée	LOFT	80	0
203	102	rez-de-chaussée	LOFT	97	0
204	102	rez-de-chaussée	LOFT	94	0
205	102	rez-de-chaussée	LOFT	249	0

211	103	Rdc + entresol	appartement	0	0
212	103	Rdc + entresol	appartement	0	0
213	103	entresol	appartement	0	0
221	110+132= 220	4 ème étage	appartement	353	1181
222	110+132= 220	4 & 5 ème étage	appartement	290	971
223	110+132= 220	5 ème étage	terrasse	7	27
			totaux	10050	10100

Formalité unique

Le présent acte sera soumis à la Formalité unique au bureau des hypothèques de Lille. Une copie de l'acte avec le plan annexé sera déposée audit bureau pour transmission au service du cadastre en même temps que la copie authentique et la copie pour publier.