

**1192 / 15 septembre 2011**

**L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et  
REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**Sté LMP D'ASCQ  
(Villeneuve d'Ascq)  
JPS / AP / NB**

**1135686 / 33091902**

33091902

JPS/AP/NB

**L'AN DEUX MILLE ONZE ,  
LE QUINZE SEPTEMBRE  
A BORDEAUX (Gironde), 34, cours du Maréchal Foch, au siège de  
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Jean-Philippe SARARZY, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Gilles DUTOUR, Dominique GRANGER, Christophe LACOSTE, Sandrine PAGÈS, Luc PRIGENT et Jean-Philippe SARRAZY, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à BORDEAUX (Gironde), 34, cours du Maréchal Foch,**

**A REÇU le présent acte à la requête de :**

La Société dénommée **LMP D'ASCQ**, société en nom collectif au capital de 10000 EUR, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 29 rue Esprit des Lois, identifiée au SIREN sous le numéro 497846485 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

est représentée à l'acte par Mademoiselle Nathalie BOITARD, Clerc de Notaire, demeurant en cette qualité en l'Office Notarial sis à BORDEAUX (Gironde), 34, Cours du Maréchal Foch, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Franklin PTITO aux termes d'une procuration sous-seing privée en date du 29 août 2011, dont l'original demeure joint et annexé aux présentes après mention.

**(Annexe n°1)**

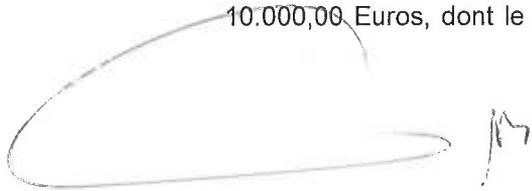
Monsieur Franklin PTITO demeurant 7 bis rue Guillaume Brochon 33000 BORDEAUX.

Né à CASABLANCA (Maroc) le 21 octobre 1951.

Agissant lui-même aux présentes en sa qualité de président de la société dénommée « GROUPE REAUMUR FRANCE », société par actions simplifiée au capital de 2.000.000,00 Euros, dont le siège social est à BORDEAUX (33000), 29, rue Esprit des Lois, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro SIREN 483 889 044.

Ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des dispositions statutaires de la société dont s'agit.

La société « GROUPE REAUMUR FRANCE » elle-même gérante de la société dénommée « LMP D'ASCQ », société en nom collectif au capital social de 10.000,00 Euros, dont le siège social est à BORDEAUX (33000), 29, rue Esprit des



Lois, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro SIREN 497846485.

Ayant tous pouvoirs de représentation en vertu des dispositions statutaires de la société « LMP D'ASCQ ».

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un **ENSEMBLE IMMOBILIER** situé à VILLENEUVE-D'ASCQ (NORD) 59650 141 Rue des Fusillés.

## **TITRE I - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES**

### **CHAPITRE I - OBJET DU REGLEMENT**

#### **Art. 1. –**

I - Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, dans le but :

- d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;
- 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 ;
- de fixer, en conséquence, les droits et les obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;
- d'organiser l'administration de cet immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et la participation des copropriétaires au paiement des charges ;
- de régler entre les divers copropriétaires, locataires et occupants, les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter, dans la mesure du possible, toutes difficultés ;
- de préciser les conditions d'amélioration de cet immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles d'application en cas de litiges.

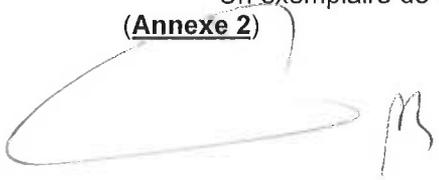
II - Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

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

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

- que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** 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 le 10 août 2011 et complété le 5 septembre 2011 par Monsieur Jean-Pierre ROBART, Géomètre-Expert à LOMME (59), 5 Place Karl Marx, Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-joint et annexé après mention.

**(Annexe 2)**



## CHAPITRE II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

### I - DESIGNATION

**Art. 2.** - Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble sis à VILLENEUVE D'ASCQ à l'angle de la rue Truffaut et de la rue des Fusillés où il porte le n° 141.

**Il est repris au cadastre à la section PK sous le numéro 631 « 141 rue des Fusillés » pour une contenance de 9a 10ca.**

**Il se trouve limité :**

- par devant à la rue des Fusillés ;
- d'un côté, à gauche, à l'immeuble sis 139 rue des Fusillés ;
- d'autre côté, à droite, à la rue Truffaut
- au fond, à l'immeuble sis 147 rue des Fusillés.

L'immeuble se compose :

- d'un premier bâtiment, dénommé bâtiment A, situé à l'angle de la rue des Fusillés et de la rue Truffaut ;
- d'un second bâtiment, dénommé bâtiment B, accolé au premier bâtiment et comprenant une aile sur cour ;
- d'une cour intérieure avec quatre emplacements de stationnement.

Le bâtiment A comprend :

- au rez de chaussée : un hall d'entrée avec escalier d'accès au premier étage et locaux de services dont un réservé aux compteurs EDF, un second escalier sur cour d'accès au premier étage, trois appartements A1, A2 et A9 desservis chacun par une entrée sur cour, trois appartements A3, A4 et A5 desservis par une entrée particulière sur cour et trois appartements A6, A7 et A8 desservis par le hall d'entrée ;
- au premier étage : un dégagement accessible soit par l'escalier situé dans le hall d'entrée, soit par celui donnant sur la cour, un escalier d'accès au deuxième étage et huit appartements A10 à A17 ;
- au deuxième étage : un dégagement avec escalier d'accès au troisième étage et huit appartements A18 à A25 ;
- au troisième étage : un dégagement et quatre appartements A26 à A29 ;
- un ensemble de caves au sous-sol accessible par un escalier donnant sur la cour.

Le bâtiment B comprend :

- au rez de chaussée : un poste transformateur EDF accessible par la rue des Fusillés, un passage cocher d'accès à la cour, un local de remisage des compteurs et des poubelles, un local de services sur cour, un hall d'entrée avec escaliers d'accès au premier étage et au sous-sol, un appartement en duplex B1 avec entrée particulière sur cour, deux appartements B2 et B3 desservis par le hall d'entrée, deux appartements B4 et B5 desservis par une entrée particulière sur cour, un appartement B6 et un appartement en duplex B7 desservis par une seconde entrée particulière sur cour et un escalier sur cour d'accès au sous-sol ;
- au premier étage : un dégagement avec escalier d'accès au deuxième étage et quatre appartements B8 à B11 ;
- au deuxième étage : un dégagement et deux appartements B12 et B13 ;
- caves et laverie au sous-sol.

Le bâtiment B comprend en outre un escalier métallique extérieur sur cour réservé à l'usage d'issue de secours.

Handwritten signature and initials in blue ink at the bottom left of the page.

## Plans

Sont demeurés ci-annexés les plans de répartition par lots, savoir :

- le plan du rez de chaussée (Annexe 3) ;
- le plan de chacun des trois étages ; (Annexes 4, 4 bis et 4 ter)
- le plan des parkings. (Annexe 5)

### EFFET RELATIF

La Société requérante est propriétaire de l'assiette foncière suivant acte d'acquisition reçu par Maître Frédéric BONNAVE, Notaire à LILLE (Nord) le 6 décembre 2007 dont une copie authentique a été publiée au DEUXIEME bureau des hypothèques de LILLE, le 11 janvier 2008 volume 2008P, numéro 435.

### Origine de propriété Servitudes, charges et mitoyennetés

Pour l'origine de propriété, les servitudes, charges diverses et mitoyennetés, il est renvoyé aux énonciations contenues dans le présent acte reçu par le notaire soussigné.

## II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

**Art. 3.** - L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en quarante six lots dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et d'une quote-part indivise des parties communes, exprimée en dix millièmes.

Conformément aux prescriptions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 créé par l'article 76 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les quotes-parts en question ont été déterminées en fonction des éléments matériels suivants :

- pour les logements : au prorata de la surface pondérée les coefficients de pondération variant de 0,90 à 1,00 pour les surfaces habitables et de 0,40 à 0,70 pour celles réputées non habitables ;
- pour les parkings : au prorata de la surface pondérée le coefficient de pondération étant fixé à 0,25.

La répartition des charges communes générales sera faite entre les lots au prorata de leurs quotes-parts.

Les lots comprennent :

**LOT n° 1** : Un appartement A1 situé au rez de chaussée du bâtiment A.

Et les cent vingt quatre / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

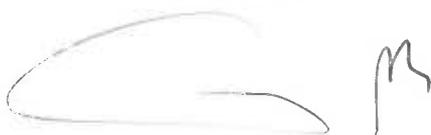
124/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 2** : Un appartement A2 situé au rez de chaussée du bâtiment A.

Et les cent quatre vingt deux / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

182/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 3** : Un appartement A3 situé au rez de chaussée du bâtiment A.



Et les cent quatre vingt deux / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble. 182/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 4** : Un appartement A4 situé au rez de chaussée du bâtiment A.

Et les deux cent trente / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble. 230/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 5** : Un appartement A5 situé au rez de chaussée du bâtiment A.

Et les cent quatre vingt deux / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble. 182/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 6** : Un appartement A6 situé au rez de chaussée du bâtiment A.

Et les cent quatre vingt deux / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble. 182/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 7** : Un appartement A7 situé au rez de chaussée du bâtiment A.

Et les deux cent quatre vingt onze / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble. 291/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 8** : Un appartement A8 situé au rez de chaussée du bâtiment A.

Et les deux cent quarante trois / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble. 243/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 9** : Un appartement A9 situé au rez de chaussée du bâtiment A.

Et les deux cent quarante huit / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble. 248/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 10** : Un appartement A10 situé au premier étage du bâtiment A comprenant en outre la jouissance privative d'un balcon.

Et les trois cent quatre / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble. 304/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 11** : Un appartement A11 situé au premier étage du bâtiment A.

Et les cent soixante deux / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble. 162/10.000<sup>e</sup>



**LOT n° 12** : Un appartement A12 situé au premier étage du bâtiment A.

Et les cent soixante deux / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

162/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 13** : Un appartement A13 situé au premier étage du bâtiment A.

Et les cent soixante deux / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

162/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 14** : Un appartement A14 situé au premier étage du bâtiment A.

Et les deux cent seize / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

216/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 15** : Un appartement A15 situé au premier étage du bâtiment A.

Et les deux cent quarante six / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

246/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 16** : Un appartement A16 situé au premier étage du bâtiment A.

Et les cent soixante six / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

166/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 17** : Un appartement A17 situé au premier étage du bâtiment A.

Et les deux cent vingt / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

220/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 18** : Un appartement A18 situé au deuxième étage du bâtiment A.

Et les deux cent soixante six / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

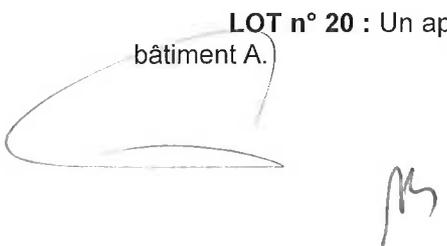
266/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 19** : Un appartement A19 situé au deuxième étage du bâtiment A.

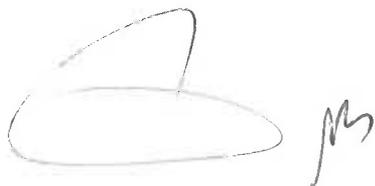
Et les cent quatre vingt un / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

181/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 20** : Un appartement A20 situé au deuxième étage du bâtiment A.

A large, light-colored scribble or signature is present at the bottom left of the page, partially overlapping the text of the 20th lot. It appears to be a stylized signature or initials.

Et les cent quatre vingt un / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	181/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 21</b> : Un appartement A21 situé au deuxième étage du bâtiment A.	
Et les cent quatre vingt un / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	181/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 22</b> : Un appartement A22 situé au deuxième étage du bâtiment A.	
Et les cent quatre vingt dix / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	190/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 23</b> : Un appartement A23 situé au deuxième étage du bâtiment A.	
Et les deux cent quarante quatre / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	244/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 24</b> : Un appartement A24 situé au deuxième étage du bâtiment A.	
Et les cent soixante trois / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	163/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 25</b> : Un appartement A25 situé au deuxième étage du bâtiment A.	
Et les deux cent vingt un / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	221/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 26</b> : Un appartement A26 situé au troisième étage du bâtiment A.	
Et les trois cent un / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	301/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 27</b> : Un appartement A27 situé au troisième étage du bâtiment A.	
Et les deux cent vingt huit / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	228/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 28</b> : Un appartement A28 situé au troisième étage du bâtiment A.	
Et les cent cinquante neuf / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	159/10.000 <sup>e</sup>



**LOT n° 29** : Un appartement A29 situé au troisième étage du bâtiment A.

Et les deux cent vingt cinq / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

225/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 30** : Un appartement en duplex B1 situé au rez de chaussée et au premier étage du bâtiment B.

Et les quatre cent quatre vingt dix huit / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

498/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 31** : Un appartement B2 situé au rez de chaussée du bâtiment B.

Et les quatre cent soixante deux / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

462/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 32** : Un appartement B3 situé au rez de chaussée du bâtiment B.

Et les deux cent quarante cinq / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

245/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 33** : Un appartement B4 situé au rez de chaussée du bâtiment B.

Et les cent cinquante et un / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

151/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 34** : Un appartement B5 situé au rez de chaussée du bâtiment B.

Et les deux cent soixante deux / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

262/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 35** : Un appartement B6 situé au rez de chaussée du bâtiment B.

Et les deux cent soixante neuf / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

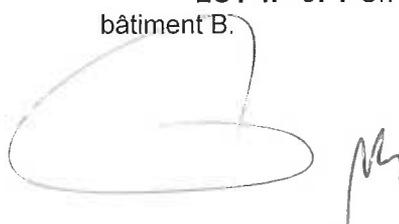
269/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 36** : Un appartement en duplex B7 situé au rez de chaussée et au premier étage du bâtiment B.

Et les quatre cent trente trois / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

433/10.000<sup>e</sup>

**LOT n° 37** : Un appartement B8 situé au premier étage du bâtiment B.

A large, light-colored scribble or signature is present at the bottom left of the page, partially overlapping the text of LOT n° 37. It appears to be a stylized signature or a large mark.

Et les deux cent trois / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	203/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 38</b> : Un appartement B9 situé au premier étage du bâtiment B.	
Et les trois cent onze / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	311/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 39</b> : Un appartement B10 situé au premier étage du bâtiment B.	
Et les deux cent huit / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	208/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 40</b> : Un appartement B11 situé au premier étage du bâtiment B.	
Et les trois cent un / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	301/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 41</b> : Un appartement B12 situé au deuxième étage du bâtiment B.	
Et les deux cent cinquante huit / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	258/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 42</b> : Un appartement B13 situé au deuxième étage du bâtiment B.	
Et les deux cent quarante et un / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	241/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 101</b> : Un parking n° 1.	
Et les vingt neuf / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	29/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 102</b> : Un parking n° 2.	
Et les vingt neuf / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	29/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 103</b> : Un parking n° 3.	
Et les vingt neuf / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.	29/10.000 <sup>e</sup>
<b>LOT n° 104</b> : Un parking n° 4.	



Handwritten signature and initials.

Et les vingt neuf / dix millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

29/10.000<sup>e</sup>

**Tableau récapitulatif**

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959 et n° 79-405 du 21 mai 1979.

N° de lot	Bâtiment	Etage	Nature des lots	Tantièmes en 10.000 <sup>e</sup>
1	A	R de C	Appartement n° A1	124
2	A	R de C	Appartement n° A2	182
3	A	R de C	Appartement n° A3	182
4	A	R de C	Appartement n° A4	230
5	A	R de C	Appartement n° A5	182
6	A	R de C	Appartement n° A6	182
7	A	R de C	Appartement n° A7	291
8	A	R de C	Appartement n° A8	243
9	A	R de C	Appartement n° A9	248
10	A	1e Etage	Appartement n° A10	304
11	A	1e Etage	Appartement n° A11	162
12	A	1e Etage	Appartement n° A12	162
13	A	1e Etage	Appartement n° A13	162
14	A	1e Etage	Appartement n° A14	216
15	A	1e Etage	Appartement n° A15	246
16	A	1e Etage	Appartement n° A16	166
17	A	1e Etage	Appartement n° A17	220
18	A	2e Etage	Appartement n° A18	266
19	A	2e Etage	Appartement n° A19	181
20	A	2e Etage	Appartement n° A20	181
21	A	2e Etage	Appartement n° A21	181
22	A	2e Etage	Appartement n° A22	190
23	A	2e Etage	Appartement n° A23	244
24	A	2e Etage	Appartement n° A24	163
25	A	2e Etage	Appartement n° A25	221
26	A	3e Etage	Appartement n° A26	301
27	A	3e Etage	Appartement n° A27	228
28	A	3e Etage	Appartement n° A28	159

29	A	3e Etage	Appartement n° A29	225
30	B	RCH, 1e Et.	Appartement n° B1	498
31	B	R de C	Appartement n° B2	462
32	B	R de C	Appartement n° B3	245
33	B	R de C	Appartement n° B4	151
34	B	R de C	Appartement n° B5	262
35	B	R de C	Appartement n° B6	269
36	B	RCH, 1e Et.	Appartement n° B7	433
37	B	1e Etage	Appartement n° B8	203
38	B	1e Etage	Appartement n° B9	311
39	B	1e Etage	Appartement n° B10	208
40	B	1e Etage	Appartement n° B11	301
41	B	2e Etage	Appartement n° B12	258
42	B	2e Etage	Appartement n° B13	241
101	Néant	R de C	Parking n°1	29
102	Néant	R de C	Parking n°2	29
103	Néant	R de C	Parking n°3	29
104	Néant	R de C	Parking n°4	29
Total :				10000

### **CHAPITRE III - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES**

#### **I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

**Art. 4-1. - Parties communes générales.** - Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, et de la cour ;

La cour, le mur de clôture sur rue et le portail sur la rue Truffaut ;

Le passage couvert et sa porte sur la rue des Fusillés ;

Le réseau d'assainissement de l'immeuble à l'exclusion des colonnes descendantes des bâtiments ;

Le réseau d'adduction en eau à l'exclusion des canalisations de desserte des logements ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et ornements divers.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

**Art. 4-2. - Parties communes aux logements.** - Ces parties communes comprennent :

Les fondations des bâtiments, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;

Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols ;

Les ornements des façades en ce compris les balcons du bâtiment A, leurs garde-corps ;

Les couvertures des deux bâtiments ;

Les souches de cheminées ;

Les conduits (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des W-C. et ceux de ventilation des salles de bains ;

Les halls d'entrée et leurs portes sur cour, les dégagements ;

Les escaliers, leurs cages et les paliers ;

L'escalier métallique sur cour ;

Les locaux de services, de remisage des compteurs et des poubelles ;

Les escaliers de descente au sous-sol, la totalité des caves et la laverie situées au sous-sol du bâtiment B ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées;

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau et d'électricité (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements, ou des locaux en dépendant et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces et ornements divers.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

**Art. 5. - Accessoires aux parties communes.** - Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

Le droit de surélever les bâtiments et d'en affouiller le sol ;

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ;

Le droit d'affouiller la cour ;

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

## **II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

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

Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre, qui sont parties communes) ;

Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;

Les cloisons intérieures (mais non les gros murs et les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes ;

Les portes palières ou d'entrée sur cour, les fenêtres et portes-fenêtres, les stores et rideaux roulants ;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;

Les dispositifs et équipements du chauffage individuel ;

Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.-C. ;

Les installations de la cuisine, éviers, etc. ;

Les placards et penderies ;

Les glaces, papiers, tentures et décors.

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

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

## **TITRE II - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE**

### **CHAPITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

**Art. 8.** - L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation.

### **CHAPITRE II - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### **ET COMMUNES**

**Art. 9. - Dispositions générales.** - 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 de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

**Art. 10. - Occupation.** - Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

**Art. 11.** - Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

**Art. 12.** - Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service, ou encore de leurs locataires.

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, followed by the initials 'MB' written in a similar style.

L'usage des appareils radio et de télévision, des magnétoscopes, des électrophones, magnétophones, ordinateurs ou chaînes HI-FI est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

La présence d'animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou bruyants est également interdite.

**Art. 13.** - Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer la cour, les halls d'entrée, les dégagements, les escaliers et les paliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit dans ces parties communes.

Les halls d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garage de voitures d'enfants ou d'engins à deux roues avec ou sans moteur.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

**Art. 14. - Harmonie de l'immeuble.** - Les portes, les fenêtres et volets roulants, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale.

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

Il ne pourra être étendu de linges aux fenêtres, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres ; les vases à fleurs devront être fixés sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame interne, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial.

**Art. 15.** - D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

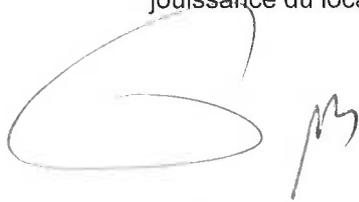
Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de ses locataires ou ayants droit, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

**Art. 16. - Modifications.** - Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux mais devra toutefois en aviser le syndic au préalable. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Tous autres travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale.

**Art. 17. - Locations.** - Les copropriétaires pourront louer leurs locaux, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

Tout copropriétaire bailleur devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic.



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

**Art. 18. - Responsabilité.** - Chaque copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

## **TITRE III - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

### **CHAPITRE I - CHARGES COMMUNES**

**Art. 19-1. - Charges communes générales.** - Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens des articles suivants du présent règlement, c'est à dire :

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et 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 ;

Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic ;

Les salaires ou toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que, s'il y a lieu, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;

Les primes d'assurances souscrites par le syndicat ;

Les dépenses d'entretien et de réfection des parties communes générales telles que définies à l'article 4-1 ;

Les frais de la consommation d'eau et d'électricité afférente aux services généraux ;

La pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges générales sont réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot, (colonne 1 du tableau des charges).

**Art. 19-2. - Charges communes à l'ensemble des logements.** - Ces charges communes comprennent :

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction des bâtiments, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), aux toitures, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, 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 lot principal privatif ou locaux en dépendant), au hall d'entrée du bâtiment A, sa porte sur cour et à l'ensemble des locaux destinés aux services communs ;

Les dépenses d'entretien et de réfection des terrasses extérieures en bois ;

A large, stylized handwritten signature in blue ink, followed by the initials 'MB' written in a similar style.

Les frais de ravalement des façades ;

Les dépenses d'entretien et de réparation des escaliers et des leurs cages ;

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires à l'entretien de l'immeuble ;

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces charges sont réparties entre les lots 1 à 42, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot, (colonne 2 du tableau des charges).

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

**Art. 19-3. - Charges spéciales.** - Les charges communes spéciales comprennent :

Les dépenses d'entretien et de réfection des revêtements de sol, des murs et plafonds des entrées, dégagements et escaliers ;

Les dépenses de peintures de ces parties communes ;

Les frais d'entretien et de remplacement de leur porte d'entrée sur cour ;

Les dépenses d'entretien et de réfection du dispositif d'éclairage et du mobilier intérieur de ces parties communes.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces charges spéciales sont réparties entre les lots desservis au prorata des tantièmes de chacun, comme suit :

- entre les lots 1 et 2 pour l'entrée desservant les appartements A1 et A2, (colonne 3 du tableau des charges) ;
- entre les lots 3, 4 et 5 pour l'entrée desservant les appartements A3, A4 et A5, (colonne 4 du tableau des charges) ;
- entre les lots 10 à 29 pour les escaliers et dégagements des étages du bâtiment A, (colonne 5 du tableau des charges) ;
- entre les lots 31, 32 et 37 à 42 pour le hall d'entrée, les escaliers et dégagements des étages du bâtiment B, (colonne 6 du tableau des charges) ;
- entre les lots 33 et 34 pour l'entrée desservant les appartements B4 et B5, (colonne 7 du tableau des charges) ;
- entre les lots 35 et 36 pour l'entrée desservant les appartements B6 et B7, (colonne 8 du tableau des charges).

Nota : La distribution du courrier étant effectuée à partir du hall d'entrée du bâtiment A, les dépenses d'entretien des équipements et revêtements précités sont reprises dans les charges communes à l'ensemble des logements, (colonne 2 du tableau des charges).

**Art. 19-4. - Charges d'eau froide.** - Les frais de consommation individuelle d'eau seront répartis comme suit :

Chaque lot se verra attribuer la quantité indiquée par son compteur divisionnaire.

A large, stylized handwritten signature in blue ink is located at the bottom left of the page. To its right, there are smaller handwritten initials, possibly 'MB', also in blue ink.

En sus, la différence entre le total indiqué par le compteur général de l'immeuble et le total des relevés des compteurs divisionnaires sera considérée comme charges générales ; elle sera répartie entre tous les lots au prorata des tantièmes généraux de chacun.

Dans le cas où il n'existe pas de compteurs divisionnaires, la consommation d'eau froide sera répartie entre tous les lots au prorata des tantièmes généraux.

**Art. 19-4. - Tableau de répartition des charges.**

N° de lot	Charges Générales 1	Charges Bâtiments 2	Charges Spéciales Logements A1, A2 3	Charges Spéciales Logements A3, A4, A5 4	Charges Spéciales Logements Etages Bât A 5	Charges Entrée, Escalier Bât B 6	Charges Spéciales Logements B4 et B5 7	Charges Spéciales Logements B6 et B7 8
1	124	125	4052	---	---	---	---	---
2	182	184	5948	---	---	---	---	---
3	182	184	---	3064	---	---	---	---
4	230	233	---	3872	---	---	---	---
5	182	184	---	3064	---	---	---	---
6	182	184	---	---	---	---	---	---
7	291	294	---	---	---	---	---	---
8	243	246	---	---	---	---	---	---
9	248	251	---	---	---	---	---	---
10	304	307	---	---	728	---	---	---
11	162	164	---	---	388	---	---	---
12	162	164	---	---	388	---	---	---
13	162	164	---	---	388	---	---	---
14	216	218	---	---	517	---	---	---
15	246	249	---	---	589	---	---	---
16	166	168	---	---	397	---	---	---
17	220	223	---	---	526	---	---	---
18	266	269	---	---	637	---	---	---
19	181	183	---	---	433	---	---	---
20	181	183	---	---	433	---	---	---
21	181	183	---	---	433	---	---	---
22	190	192	---	---	455	---	---	---
23	244	247	---	---	584	---	---	---
24	163	165	---	---	390	---	---	---
25	221	224	---	---	529	---	---	---
26	301	305	---	---	720	---	---	---
27	228	231	---	---	546	---	---	---

Handwritten signature and initials at the bottom of the page.

28	159	161	---	---	381	---	---	---
29	225	228	---	---	538	---	---	---
30	498	504	---	---	---	---	---	---
31	462	467	---	---	---	2073	---	---
32	245	248	---	---	---	1099	---	---
33	151	153	---	---	---	---	3656	---
34	262	265	---	---	---	---	6344	---
35	269	272	---	---	---	---	---	3832
36	433	438	---	---	---	---	---	6168
37	203	205	---	---	---	911	---	---
38	311	315	---	---	---	1395	---	---
39	208	210	---	---	---	933	---	---
40	301	305	---	---	---	1350	---	---
41	258	261	---	---	---	1158	---	---
42	241	244	---	---	---	1081	---	---
101	29	---	---	---	---	---	---	---
102	29	---	---	---	---	---	---	---
103	29	---	---	---	---	---	---	---
104	29	---	---	---	---	---	---	---
	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

## **CHAPITRE II - OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

### **Art. 20. - Règlement des charges.**

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions selon les modalités suivantes :

- une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale, exigible le premier jour de chaque trimestre (ou : le premier jour d'une période fixée par l'assemblée générale). 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 ;
- des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses prévues au budget prévisionnel, et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale ;
- 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.

Pour les provisions prévues au budget provisionnel, 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 quinze jours de la demande qui en sera faite par le syndic lors de l'appel de fonds.

Le règlement des charges communes ne pourra, en aucun cas, être imputé sur l'avance de trésorerie versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

**Art. 21.** - Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs ayants cause, locataires ou personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

**Art. 22.** - 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 du copropriétaire débiteur.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

## **TITRE IV - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

### **CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

**Art. 23. - Syndicat.** - Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic, sous le contrôle d'un conseil syndical.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

**Art. 24. - Syndic.** - Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois ans, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la législation en vigueur ; le contrat de syndic, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, explicite les diverses prestations à fournir par le syndic, avec, en contrepartie, la rémunération qui lui est due.

Jusque la première assemblée générale le vendeur ou toute autre personne désignée par lui assurera les fonctions de syndic provisoire.

**Art. 25. - Conseil syndical.** - Le conseil syndical, composé de membres élus par l'assemblée générale, sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil seront fixées par l'assemblée générale.

Toutefois l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26 de loi du 10 juillet 1965, de ne pas instituer de conseil syndical.

**Art. 26. - Assemblées générales.** - La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée générale contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

L'assemblée générale se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an.

En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

**Art. 27. - Convocations.** - Les convocations seront notifiées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou par télécopie avec récépissé, ou remises contre récépissé ou émargement, au moins vingt et un jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

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 ;

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 du décret du 19 mars 1967 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou 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 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1<sup>er</sup>, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Handwritten signature and initials, possibly 'M' or 'M3', located at the bottom of the page.

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

9° Les conditions 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 conditions.

Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes du 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.

**Art. 28. - Représentation.** - Chaque copropriétaire pourra se faire représenter par un mandataire de son choix, habilité par une simple lettre. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi du n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée.

**Art. 29. - Tenue des assemblées.** - Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés. La feuille de présence peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316 et suivants du Code civil.

L'assemblée générale élit son président à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président et par le secrétaire.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms 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 la forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

**Art. 30. - Majorité.** - Chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes sous réserve de l'application le cas échéant de l'article 22, alinéa 2, de la loi à propos de la réduction du nombre de voix d'un copropriétaire majoritaire.

Les assemblées des copropriétaires ne pourront valablement délibérer qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

A large, stylized handwritten signature is written in the bottom left corner. To its right, there are smaller handwritten initials, possibly 'M'.

**Votes particuliers.** - Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement à la charge de certains copropriétaires seulement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

## CHAPITRE II - ASSURANCES

**Art. 31.** - 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.

**Art. 32.** - Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement 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 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.

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

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.

**Art. 33.** - 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 bénéficiaires à qui incombera le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, 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 décisions prises.

**Art. 34.** - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et

A large, stylized handwritten signature in blue ink is written over the text of Article 34. To the right of the signature, the initials 'MB' are written in a similar blue ink.

le recours des voisins contre l'incendie, 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.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables.

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

**Art. 35.** - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

**Art. 36.** - 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 reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L. 121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

## **TITRE V - DISPOSITIONS COMMUNES**

### **CHAPITRE I - MUTATIONS DE PROPRIETE**

**Art. 37.** - En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction d'un lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions aux articles 6 et suivants du décret du 17 mars 1967 susvisé.

**Art. 38. - Mutations à titre onéreux.** - Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement de toutes sommes mises en recouvrement postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds antérieurs à cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau propriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Le trop ou en-moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes sera porté au crédit ou au débit du compte de celui qui sera copropriétaire lors de cette approbation.

**Art. 39. - Mutation par décès.** - Les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

A large, loopy handwritten signature in black ink, followed by the initials 'MB' written in a similar style.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants, ainsi qu'il est dit à l'article 22 ci-dessus.

**Art. 40. - Mention de la superficie du lot vendu.** - Il est rappelé que le vendeur de lot est tenu d'en garantir la superficie dans les conditions prévues à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et au décret d'application du 23 mai 1997.

## CHAPITRE II - MODIFICATION DU REGLEMENT

**Art. 41.** - Le présent règlement 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. Le syndic procédera aux formalités de publicité foncière consécutives à ces décisions.

## CHAPITRE III - DOMICILE

**Art. 42.** - Domicile est élu de plein droit dans l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

Le comparant fait élection de domicile en son siège sus-indiqué.

## PRECISIONS DIVERSES

### DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

#### - Urbanisme

- Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original demeurera ci-annexé (**Annexe 6**), a été délivré le 4 août 2011, sous le numéro CU 059 009 11 00235 U par l'autorité administrative compétente.

Il en résulte notamment :

Que le bien objet des présentes est en zone UCb Cos 0,20 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 8 octobre 2004.

Il est grevé des servitudes suivantes : voie bruyante (rue des Fusillés – cat 4).

Le terrain est soumis au droit de préemption simple au bénéfice de Lille Métropole Communauté Urbaine.

#### Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement demeuré ci-annexé après mention a été délivré par l'autorité compétente à la date du 22 août 2011. Il résulte de cet arrêté que l'immeuble dont il s'agit n'est à ce jour grevé d'aucune servitude d'alignement. (**Annexe 7**)

#### Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 10 mai 2011.

#### (Annexe 8)

Il résulte de ce certificat que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS** objet des présentes est numéroté 141 rue des Fusillés.

#### Certificat de non péril/certificat de salubrité

Un certificat de non péril et non insalubrité demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 17 août 2011. (**Annexe 9**)

Il résulte de ce certificat que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS** objet des présentes ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES**

**- Réglementation 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.

**Tant en ce qui concerne les parties privatives que les parties communes :**

Un état établi par Monsieur Philippe LAMY, Expert assermenté près la Cour Administrative d'Appel, sis 8, rue Chavanne 69001 LYON le 11 avril 2003, est demeuré ci-joint et annexé après mention. **(Annexe 10)**

Il en résulte l'absence de flocage, calorifugeages et faux plafond contenant de l'amiante.

Il en résulte la présence de matériaux hors flocage, calorifugeages et faux plafond contenant de l'amiante localisé : sous la forme de plaque en amiante ciment sur couverture du local poubelle (5 m<sup>2</sup>).

**- Réglementation sur le saturnisme**

L'IMMEUBLE objet des présentes ayant été construit avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1949 et étant destiné, en tout ou partie, par le requérant à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

**En ce qui concerne les parties communes :**

Un constat de risque d'exposition au plomb a été effectué sur les parties communes par le Cabinet MAISONORMES sis 72 rue Rouget de l'Isle 59100 ROUBAIX les 3 et 4 août 2011.

Lesdits constats demeurent joints et annexés aux présentes après mention.

**(Annexes n°11, 11 bis et 11 ter)**

Ces constats ont révélé :

- Parties communes Bâtiment A1 :

« Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (non dégradé, non visible, état d'usage) sur certaines unités de diagnostic (classes 1 et 2), le propriétaire doit veiller à l'entretien de ces revêtements afin d'éviter leur dégradation future. »

- Parties communes Bâtiment A2 :

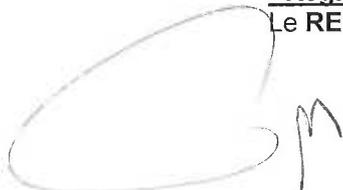
« Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur. »

- Parties communes Bâtiment B1 :

« Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (non dégradé, non visible, état d'usage) sur certaines unités de diagnostic (classes 1 et 2), le propriétaire doit veiller à l'entretien de ces revêtements afin d'éviter leur dégradation future. »

**- Réglementation sur les termites**

Le REQUÉRANT déclare :



- qu'à sa connaissance les **BIENS** objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que lesdits **BIENS** ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

#### ETAT DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES – ETAT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – RÈGLEMENTATION GÉNÉRALE

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. »*

#### ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 4 août 2011 est demeuré ci-joint et annexé après mention. (**Annexe n°12**).

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le requérant déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

#### ZONE DE SISMICITÉ

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité faible et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les

Handwritten signature and initials, possibly 'G B', located at the bottom left of the page.

articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

## ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet du présent acte appartiennent à la société **LMP D'ASCQ** par suite de l'acquisition de l'entier immeuble aux termes d'un acte reçu par Me BONNAVE, Notaire à LILLE, le 6 décembre 2007, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de LILLE, le 11 janvier 2008, volume 2008P, numéro 435.

De la société SAINT HONORE INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS, société à responsabilité limitée au capital social de 7.622,45 Euros, dont le siège social est à PARIS 8<sup>ème</sup> arrondissement (75008), 163, rue du Faubourg Saint Honoré, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro siren 424977916.

Moyennant le prix de trois millions cinq cent treize mille neuf cent soixante dix euros (3.513.970,00 Euros) payé comptant et quittancé à l'acte authentique de vente à concurrence de 613.970,00 Euros de deniers personnels à l'acquéreur et pour le surplus soit à concurrence de 2.900.000,00 Euros de deniers provenant à l'acquéreur d'un prêt à lui consenti le même jour aux termes d'un acte reçu par Me BOURGES par la société « SDR SADE ».

Par suite des promesses d'emploi, déclaration d'origine des deniers et quittance de prix contenues auxdits actes de vente et de prêt, la banque s'est trouvé bénéficié du privilège de prêteur de deniers dont il a été parlé plus amplement ci-dessus.

Audit acte, le représentant de la société **LMP D'ASCQ** a fait toutes les déclarations d'usage.

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure a été établie dans une note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

**(Annexe n°13).**

### SERVITUDES

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

### PUBLICITE FONCIERE

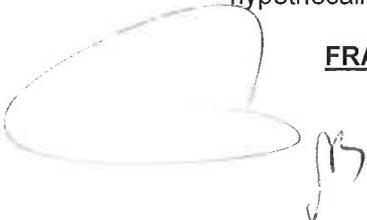
Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de LILLE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

### POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### FRAIS



Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige, et ensuite récupérer par ce dernier sur chaque propriétaire de lots volumes qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part dans la superficie générale.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **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 à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Gilles DUTOUR, Dominique GRANGER, Christophe LACOSTE, Sandrine PAGÈS, Luc PRIGENT et Jean-Philippe SARRAZY, Notaires associés à BORDEAUX (Gironde), 34, cours du Maréchal Foch. Téléphone : 05.56.00.65.40 Télécopie : 05.56.00.65.57 Courriel : bbdms@notaires.fr . 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.

### **DONT ACTE sur vingt-huit pages**

#### **Comprenant**

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

#### **Paraphes**

*B* 

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

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



