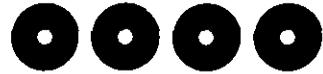


(pour l'établissement)	FCB490 : acte de publication	125,00 EUR
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	CSI : 30,00 EUR	Droits : 125,00 EUR
	TAXES :	
	CSI (1) :	
	TOTAL	

EDD  
ACP  
Seconde

L'AN DEUX MILLE QUATORZE  
Le DIX HUIT DECEMBRE



Maître Monique BRAJOU, Notaire soussigné, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée "Office Notarial Monique BRAJOU", titulaire d'un office notarial dont le siège social est à NEUFCHATEL-HARDELOT (Pas-de-Calais), 467, avenue François 1er.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : REGLEMENT DE COPROPRIETE CONTENANT ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

**COMPARANTS**

Société à responsabilité limitée dénommé(e) RS IMMO, au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à TOURCOING (Nord) 85 rue Nationale identifiée sous le numéro SIREN 482 178 001 RCS LILLE METROPOLE.

Ci-après dénommé(e)(s) 'LE COMPARANT'.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

La Société à responsabilité limitée dénommé(e) RS IMMO est ici représentée par Monsieur Rudy OLYNIK, son gérant, ayant tous pouvoirs en vertu des statuts de ladite société.

(1) CSI : Contribution de Sécurité Immobilière.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

79

4

2015  
459

PV

2015

1619

## **PROJET D'ACTE**

Le comparant reconnaît avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclare avoir reçu toutes explications utiles.

Lequel a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble ci-après désigné :

### **PARTIE PRELIMINAIRE**

#### **OBJET DU REGLEMENT**

Le présent acte est établi en conformité avec les dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifiés par les lois numéros 85-1470 du 31 décembre 1985, 94-624 du 21 juillet 1994 et 2000-1208 du 13 décembre 2000 et du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 modifiés par les décrets numéros 86-768 du 9 juin 1986, 95-162 du 15 février 1995 et 2004-479 du 27 mai 2004, auxquels il devra être fait référence pour tout ce qui n'est pas prévu ci-dessous et à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il a pour objet :

- 1°/ D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;
- 2°/ De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives

### **DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

#### **DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble ou à un ensemble immobilier ci-après désigné :

Un ensemble immobilier à usage industriel située à ROUBAIX à l'angle des rues Boucher de Perthes et de la Mackellerie.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section LM numéro 464 pour 82a25ca

Section LM numéro 466 pour 64a59ca

Pour une contenance totale de 1h46a84

L'immeuble consiste en 3 bâtiments identifiés sous les lettres A, B et C et d'emplacements de stationnement.

Le bâtiment A comporte 29 lots à usage d'entreposage, numérotés de 1 à 29.

Le bâtiment B comporte 21 lots à usage d'entreposage, numérotés de 101 à 121.

Le bâtiment C comporte 66 lots à usage d'entreposage, numérotés de 201 à 266.

Les emplacements de stationnement représentent 35 lots, numérotés de 301 à 335.

### **Division cadastrale**

L'immeuble sus désigné provient de la division d'une propriété partiellement bâtie qui a fait l'objet d'un document d'arpentage établi par SARL CORNILLE FILEZ, Géomètres-Experts en date du 16 décembre 2014 sous le numéro SF1404342514, dont une photocopie demeurera ci-annexée.

L'original sera déposé au Service de la publicité foncière avec un extrait cadastral.

Les opérations de division sont résumées dans le tableau suivant :

Avant Division			Après Division		
			Parcelles objets des présentes		
Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance
LM	403	0ha82a73ca	LM	464	0ha82a25ca
			LM	465	0ha00a48ca
LM	404	0ha65a49ca	LM	466	0ha64a59ca
			LM	467	0ha00a90ca

### **SERVITUDES EXISTANTES**

La copropriété devra supporter les servitudes existantes et reprises dans les origines de propriété dont la teneur est reproduit in extenso :

*«RAPPEL DE SERVITUDES: Sur l'état hypothécaire levé préalablement aux présentes, il est révélé une convention de servitude établie aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard DUCHANGE, Notaire à ROUBAIX, en date du 9 janvier 1990. Dudit acte, il résulte ce qui suit ci-après littéralement rapporté et dont l'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance :*

*« Etablissement d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique*

*Il a été convenu et arrêté ce qui suit :*

#### **ARTICLE 1**

*Le propriétaire du terrain concède à E.D.F., à titre de servitude, au profit du réseau, pour la durée de la concession de la distribution d'électricité et des renouvellements ultérieurs, les droits suivants :*

*1°) Occuper, à titre définitif un emplacement de trente-sept mètres carrés (37 m<sup>2</sup> - environ, représenté sur le plan joint en annexe et inclus dans la parcelle figurant au cadastre de la commune de Roubaix sous le numéro 403 de la section LM*

*Sur cet emplacement, a été édifié à charge et aux soins d'E.D.F., un poste de transformation avec ses raccordements et organes annexes, E.D.F. pouvant utiliser ledit poste pour la desserte d'immeubles ou îlots voisins.*

*2°) Etablir et maintenir sur la propriété ci-dessus désignée toutes les canalisations électriques moyenne et basse tension nécessaires au raccordement entre le poste de transformation et le réseau.*

*3°) Permettre en toutes circonstances l'accès au local à ses agents ainsi qu'à leurs véhicules et ceux des entrepreneurs, dûment accrédités par E.D.F. en vue de la construction, l'exploitation, l'entretien et le renouvellement du poste de transformation et des canalisations qui y pénètrent ou en sont issues.*

#### **ARTICLE 2**

Le propriétaire conserve sur la propriété tous les droits compatibles avec l'exercice des servitudes ainsi constituées, s'interdisant de ne rien faire qui puisse porter atteinte à la sécurité de l'installation et notamment d'entreposer des matières inflammables contre le poste de transformation, d'en gêner l'accès ou de procéder à des constructions ou plantations d'arbres sur le passage des canalisations souterraines ou à proximité immédiate.

**ARTICLE 3**

Le propriétaire s'engage à reproduire dans tous les actes de vente ou de location des parcelles en cause, les dispositions faisant l'objet des articles 1 et 2 qui précèdent et à obliger les acquéreurs ou locataires à les respecter afin qu'elles conservent leur plein effet vis-à-vis d'eux. De même, le propriétaire s'engage, en cas de classement dans la voirie publique d'une partie du terrain dudit immeuble, à dénoncer à la Commune les servitudes dont celui-ci est grevé.

**ARTICLE 4**

Toutes les installations électriques réalisées en application de l'article 1 feront partie intégrante des ouvrages de la concession de distribution d'électricité.

**ARTICLE 5**

Les droits concédés à l'article 1 le seront à titre gratuit.

Les dégâts qui pourraient être éventuellement causés à la propriété, à l'occasion de la construction et de l'entretien des installations de distribution d'énergie électrique, ouvriront droit à l'indemnité au profit du propriétaire ou des tiers acquéreurs qui lui seront ultérieurement substitués.

Ces dégâts seront évalués à l'amiable. En cas de différend portant sur le montant de l'indemnité, les parties, avant d'engager toute procédure contentieuse auprès de la juridiction compétente, n'ayant pas pour objet des mesures conservatoires, se rapprocheront pour chercher une solution amiable. Dans ce cas, si elles le jugent utile, elles pourront saisir de ce différend un conciliateur désigné d'un commun accord et qui aura pour mission de proposer aux parties des recommandations tendant à l'adoption d'une solution amiable du litige.

Dans le cas où une action contentieuse serait engagée, soit au cours de la tentative de conciliation, soit à l'issue de celle-ci, les parties s'engagent à ne pas se prévaloir des propositions réciproques avancées au cours de la conciliation ou des recommandations formulées par le conciliateur.

Les frais de conciliation seront répartis par moitié entre les parties, leur montant sera arrêté par le conciliateur.

**ARTICLE 6**

En cas de suppression sans remplacement de l'ouvrage, la parcelle, objet de la présente convention, serait remise gratuitement au propriétaire ou à ses ayants droit».

**CREATION DE SERVITUDES**

Outre les servitudes existantes et reprises dans les origines de propriété, la présente division génère les servitudes ci-après relatées :

**Servitudes de passage**

Il est créé sur la propriété reprise au plan cadastral sous la référence LM 464, lot A du plan de division, fonds servant, une servitude de passage piétonnière, perpétuelle et gratuite, au profit de la parcelle reprise au plan cadastral sous la référence ~~BR~~ LM 465, lot C du plan de division, fonds dominant.

L'emprise de cette servitude figure sous trame bleue au plan de division.

Il est créé sur la propriété reprise au plan cadastral sous la référence LM 466, lot B du plan de division, fonds servant, une servitude de passage piétonnière, perpétuelle et

à  
avec  
C.H.

gratuite, au profit de la parcelle reprise au plan cadastral sous la référence LM 467, lot D du plan de division, fonds dominant.

L'emprise de cette servitude figure sous trame bleue au plan de division.

### **Servitudes de vue**

Ainsi qu'il apparait au plan de division, il existe, sur les façades Est et Sud de l'immeuble repris au plan cadastral sous la référence LM 465, aux rez-de-chaussée, premier et deuxième étages, des fenêtres, constituant des vues droites, pour lesquelles :

- La dite propriété, lot C du plan de division, constitue le fonds dominant,
- La propriété reprise au plan cadastral sous la référence LM 464, lot A du plan de division, constitue le fonds servant.

Ainsi qu'il apparait au plan de division, il existe, sur la façade Ouest de l'immeuble repris au plan cadastral sous la référence LM 467 aux rez-de-chaussée, premier et deuxième étages, des fenêtres, constituant des vues droites, pour lesquelles :

- La dite propriété, lot D du plan de division, constitue le fonds dominant,
- La propriété reprise au plan cadastral sous la référence LM 466, lot B du plan de division, constitue le fonds servant.

### **Ecoulement des eaux**

L'écoulement des eaux domestiques et pluviales des immeubles repris au plan cadastral sous les références LM 465 et 467, lots C et D du plan de division, fonds dominants, sera perpétué comme par le passé, sans que les propriétaires des immeubles repris au plan cadastral sous les références LM 464 et 466, lots A et B du plan de division, fonds servants puissent s'y opposer.

### **Dispositifs de surveillance**

Ainsi qu'il apparait au plan de division, il existe, ancrés sur les façades Est et Sud de l'immeuble repris au plan cadastral sous la référence LM 465, des dispositifs de surveillance (caméras, et leurs accessoires), pour lesquels :

- La propriété reprise au plan cadastral sous la référence LM 464 et 466, lots A et B du plan de division, constitue le fonds dominant,
- La propriété reprise au plan cadastral sous la référence LM 465, lot C du plan de division, constitue le fonds servant,

Ces dispositifs pourront être perpétués gratuitement, à charge pour leurs propriétaires de les entretenir et de s'assurer de leur bon fonctionnement.

## **URBANISME**

### **Enonciation des documents obtenus**

Sont demeurées ci-annexées les pièces suivantes :

- une note de renseignements d'urbanisme en date du 9 octobre 2014

### **DIAGNOSTIC PREALABLE A LA MISE EN COPROPRIETE**

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, les parties déclarent qu'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celle de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité a été

effectué par la SARL ARCHIS 2, Architectes DPLG, Dominique PERE, 15/17 Rue du Prieuré, LILLE (59800).

Une copie dudit diagnostic est demeurée ci-annexée.

### **PLANS**

Aux présentes il sera annexé après mention :

- Plan d'édification des lots du rez-de-chaussée,
- Plan d'édification des lots du 1<sup>er</sup> étage,
- Plan d'édification des lots du 2<sup>ème</sup> étage.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la société à responsabilité limitée dénommée "RS IMMO" par suite de l'acquisition faite de la société anonyme dénommée "CMCIC LEASE", dont le siège social est à PARIS (2<sup>ème</sup> arrondissement), 48 Rue des Petits Champs, identifiée sous le numéro SIREN 332 778 224 RCS PARIS.

Suivant acte reçu par Maître Monique BRAJOU le 18 décembre 2014

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS ( 450.000,00 € )

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu. Une copie authentique de cet acte sera publiée au service de la publicité foncière de Lille 2<sup>ème</sup> Bureau , avant ou concomitamment aux présentes.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient à la société anonyme dénommée "CMCIC LEASE" par suite de l'acquisition faite de de la société dénommée "SCI OMA 3", société civile immobilière dont le siège social est à CROIX (59170), 9 Avenue Barrois, identifiée sous le numéro SIREN 441 825 429 RCS ROUBAIX-TOURCOING

Suivant acte reçu par Maître Gaëtan DESROUSSEAUX, Notaire à LILLE le 16 juin 2008

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de Lille 2<sup>ème</sup> Bureau le 24 juillet 2008, volume 2008 P, numéro 9104.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

Antérieurement, les biens immobiliers objet des présentes appartenaient à la société dénommée "SCI OMA 3" par suite de l'acquisition faite de de la société dénommée "LE ROCH", Société Civile Immobilière dont le siège social est à CYSOING (59830), Chemin des bois, Route de Louvil, identifiée sous le numéro SIREN 322 305 467 RCS LILLE

Suivant acte reçu par Maître BAVIERE, Notaire associé à DOUAI le 31 mai 2002

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de Lille 2<sup>ème</sup> Bureau le 27 juin 2002, volume 2002 P, numéro 7744.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

Plus antérieurement encore, les biens immobiliers objet des présentes appartenaient à la société dénommée « LE ROCH » pour en avoir fait l'acquisition de la société dénommée « ETABLISSEMENTS LEMAIRE ET DILLIES », Société Anonyme dont le siège social est à ROUBAIX, 19 rue de la Mackellerie, identifiée sous le numéro SIREN 475 680 799 RCS ROUBAIX.

Suivant acte reçu par Maître Paul FONTAINE, Notaire à ROUBAIX, le 18 mai 1982. Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de Lille 2<sup>ème</sup> Bureau, le 25 mai 1982, Volume 5771, numéro 22.

## SOMMAIRE

Première partie : Généralités et division de l'immeuble .....	10
Chapitre 1 : Généralités .....	10
article 1 : Objet du règlement de copropriété .....	10
article 2 : Entrée en vigueur .....	10
Chapitre 2 : Division de l'immeuble .....	10
article 3 : Distinction parties communes – parties privatives .....	10
article 4 : Parties communes générales .....	11
article 5 : Parties communes spéciales .....	11
5.1 Parties communes spéciales au bâtiment A .....	11
5.2 Parties communes spéciales au bâtiment B .....	12
5.3 Parties communes spéciales au bâtiment C .....	12
article 6 : Parties privatives .....	12
article 7 : Etat descriptif de division .....	13
Modalités de calculs des quotes-parts de parties communes générales .....	13
Deuxième partie : Droits et obligations des copropriétaires .....	33
article 8 : destination de l'immeuble .....	33
Chapitre 1 : Usage des parties communes .....	33
article 9 : usage des parties communes .....	34
Chapitre 2 : Usage des parties privatives .....	34
article 10 : usage des parties privatives .....	34
Troisième partie : Répartition et règlement des charges de copropriété .....	38
Chapitre 1 : Charges communes .....	38
article 11 : Définition et répartition .....	38
article 12 : Charges mitoyennes .....	43
Chapitre 2 : Charges privatives .....	44
article 13 .....	44
Chapitre 3 : Règlement des charges .....	44
article 14 .....	44
Quatrième partie : Conditions d'utilisation des lots .....	45
Chapitre 1 : Modifications des lots .....	45
article 15 .....	45
Chapitre 2 : Mutation de lots .....	46
article 16 : Différents cas .....	46
article 17 : Avis au syndic .....	47
article 18 : Election de domicile .....	47
Chapitre 3 : Les locations .....	47
article 19 .....	47
Chapitre 4 : Les hypothèques .....	47
article 20 .....	47
Cinquième partie : Administration des parties communes .....	48
Chapitre 1 - Syndicat – Syndic – Conseil syndical .....	48
article 21 : Forme du syndicat .....	48
article 22 : Pouvoir, dénomination, siège du syndicat .....	48
article 23 : Nomination du syndic, président-syndic, vice-président .....	49
article 24 : Durée des fonctions .....	49
article 25 : Rémunération .....	49
article 26 : Cessation des fonctions du syndic ou du président-syndic .....	49
article 27 : Attributions du syndic ou du président-syndic .....	50
article 28 : Responsabilité .....	51
article 29 : Délégation .....	51

article 30 : Approbation de certaines conventions.....	51
article 31 : Nomination – révocation de conseil syndical.....	51
article 32 : Durée des fonctions des membres du conseil syndical .....	51
article 33 : Fonctionnement du conseil syndical .....	51
article 34 : Fonctions du conseil syndical .....	51
article 35 : Commission de contrôle .....	52
article 36 : Gratuité des fonctions – assistance .....	52
Chapitre 2 - Assemblées générales des copropriétaires .....	52
article 37 : Convocation – ordre du jour .....	52
article 38 : Tenue des assemblées – présidence et bureaux – feuille de présence – représentation - procès verbaux .....	53
article 39 : Pouvoirs des assemblées – voix – majorité.....	54
Chapitre 3 - Assurances.....	56
article 40 : Portée des assurances .....	56
article 41 : Sinistres.....	57
article 42 : Opposabilité des dispositions qui précèdent .....	57
Chapitre 4 - Modifications du règlement.....	58
article 43 : Modifications interdites.....	58
article 44 : Modification des charges .....	58
Chapitre 5 - Entrée en vigueur du règlement.....	58
chapitre 6- ELECTION DE DOMICILE.....	58
chapitre 7- PUBLICITE FONCIERE .....	59
POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE.....	59
ENREGISTREMENT .....	59
CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES.....	59

## **PREMIERE PARTIE : GENERALITES ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

### **CHAPITRE 1 : GENERALITES**

#### **article 1 : Objet du règlement de copropriété.**

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

1/ déterminer la destination et les conditions de jouissance des parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites "parties privatives" et de celles qui servent à l'usage collectif dites "parties communes" telles qu'elles résultent de l'état descriptif de division.

2/ déterminer et fixer les droits et obligations des copropriétaires, locataires et occupants dudit immeuble;

3/ organiser l'administration de ce groupe en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et la participation des copropriétaires au paiement des charges et à la gestion ;

4/ régler entre les divers copropriétaires, locataires et occupants, les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter, dans la mesure du possible, toutes difficultés ;

5/ indiquer les différentes servitudes réciproques passives et actives de l'immeuble.

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

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

#### **article 2 : Entrée en vigueur**

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

### **CHAPITRE 2 : DIVISION DE L'IMMEUBLE.**

#### **article 3 : Distinction parties communes – parties privatives**

L'ensemble immobilier est divisé :

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

#### **article 4 : Parties communes générales**

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

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, des voies d'accès extérieures, des stationnements, même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative ;
- Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins ;
- Les deux portails sur la rue Boucher de Perthes, et leurs accessoires,
- Les emplacements de compteurs et de branchement d'égout, les compteurs généraux d'eau et d'électricité et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble ;
- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau, et d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de l'un ou l'autre des copropriétaires, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes).
- Les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égouts,
- Les voies d'accès et de circulation générale de l'ensemble immobilier, avec leurs accessoires,
- Tous les droits accessoires de ces parties communes, telles que les servitudes, pour lesquelles la copropriété constituerait le fonds servant ou le fonds dominant

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

#### **article 5 : Parties communes spéciales**

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

##### **5.1 Parties communes spéciales au bâtiment A**

- Les fondations, le gros œuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, poteaux et poutres, couverture de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés ..., et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment) ;
- Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exclusion des revêtements), les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;
- Les zones de circulation;
- les 2 portes principales sur la rue de la Mackellerie, notées au plan accès 1 et sortie 1, et leurs accessoires (volets roulants, etc.....);
- La porte d'accès automobile, notée accès 2, depuis la zone de stationnement rue

Boucher de Perthes, et ses accessoires (volet roulant, etc...)

Note particulière sur la toiture : La toiture type "shed", bien que constituant une partie commune du bâtiment A, sera, comme il sera précisé plus loin, à la charge de chacun des propriétaires à l'aplomb de la dite toiture.

## **5.2 Parties communes spéciales au bâtiment B**

- Les fondations, le gros œuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couverture de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés ..., et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment) ;
- Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exclusion des revêtements), les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;
- Les couloirs de circulation, les escaliers, leurs cages d'escalier, et paliers ;
- Le monte-charge et ses accessoires ;
- Les filets de protection de la façade rue Boucher de Perthes, en place au jour de la mise en copropriété de l'ensemble immobilier ;
- Le local abritant l'ancien poste électrique, à l'angle des deux rues, au rez-de-chaussée ;
- Les locaux abritant les postes électriques, compteurs, et tous accessoires à l'usage de l'ensemble de l'immeuble ;
- Le couloir et la porte d'accès aux étages depuis la zone de stationnement rue Boucher de Perthes.

## **5.3 Parties communes spéciales au bâtiment C**

- Les fondations, le gros œuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couverture de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés ..., et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment) ;
- Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exclusion des revêtements), les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;
- Les couloirs de circulation, les escaliers, leurs cages d'escalier, et paliers ;
- Le monte-charge et ses accessoires ;
- Les niveaux 3, 4 et 5 de l'édicule, et sa toiture,
- La porte notée sortie 2 au plan, et ses accessoires (volet roulant, etc...)

Note particulière sur la toiture : sur les zones privatives élevées sur seul rez-de-chaussée, la toiture type "shed", bien que constituant une partie commune du bâtiment C, sera, comme il sera précisé plus loin, à la charge de chacun des propriétaires à l'aplomb de la dite toiture.

## **article 6 : Parties privatives**

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

Cette propriété comprendra notamment :

- Les revêtements des sols avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses communes ;
- Les cloisons intérieures. Toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne ;

- Les menuiseries intérieures y compris les portes d'entrée ;
  - Les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies;
  - Les vitreries des toitures sheds, à quelque niveau que ce soit;
  - Les installations sanitaires et électriques de chaque lot, s'il est décidé un jour par l'assemblée générale de les autoriser;
  - Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énonciation n'étant qu'énonciative et non limitative, sauf les appareils et installations qui peuvent être en location, ou appartenir aux occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être formulées à ce sujet par les autres occupants.
  - Il est rappelé que l'entretien des revêtements des balcons et terrasses reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive ;
- Les murs à édifier entre lots seront mitoyens.

### **article 7 : Etat descriptif de division**

L'immeuble est divisé en 151 lots. Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en dix millièmes, et sont indiqués dans le tableau ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°59-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n°59-90 du 7 janvier 1959.

Les lots sont composés ainsi qu'il est détaillé ci-dessous.

### **Modalités de calculs des quotes-parts de parties communes générales**

La loi SRU adoptée le 13 Décembre 2000 dispose que « Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 Décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes »

La quote-part des parties communes générales de la copropriété attachée à un lot, résulte de l'application de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965 et tient compte de la valeur relative de chaque lot.

Celle-ci est calculée sur la base de la superficie fractionnée en fonction des divers éléments constitutifs du lot tels que la superficie privatives et les superficies annexes.

Ces superficies sont pondérées par les éléments suivants : nature du lot, niveau, distribution, forme.

L'ensoleillement et l'éclairage n'ont pas été pris en compte pour des locaux à usage d'entrepôt.

Les lots sont composés ainsi qu'il est détaillé ci-dessous.

**Lot 1** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 89 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 310 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 2** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 93 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 323 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 3** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 92 dix millièmes des parties communes générales,

Et les 319 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 4** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 51 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 179 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 5** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 76 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 264 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 6** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 86 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 300 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 7** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 86 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 301 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 8** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 86 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 300 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 9** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 83 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 291 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 10** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 117 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 407 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 11** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 86 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 301 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 12** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 86 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 301 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 13** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 84 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 292 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 14** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 89 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 311 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 15** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 87 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 301 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 16** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 86 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 300 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 17** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,

Et les 87 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 302 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 18** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 89 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 309 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 19** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 80 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 277 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 20** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 78 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 273 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 21** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 61 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 212 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 22** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 59 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 205 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 23** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 70 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 245 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 24** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 302 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 1051 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 25** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A  
Et la jouissance exclusive d'une surface extérieure attenante  
Et les 332 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 1154 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 26** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 91 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 318 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 27** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 92 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 321 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 28** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 92 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 321 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 29** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment A,  
Et les 61 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 212 dix millièmes des parties communes au bâtiment A

**Lot 101** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment B,  
Et les 29 dix millièmes des parties communes générales,

Et les 128 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 102** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment B,

Et les 62 dix millièmes des parties communes générales,

Et les 268 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 103** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment B,

Et les 87 dix millièmes des parties communes générales,

Et les 377 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 104** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment B,

Et les 85 dix millièmes des parties communes générales,

Et les 370 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 105** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment B,

Et les 82 dix millièmes des parties communes générales,

Et les 355 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 106** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment B,

Et les 264 dix millièmes des parties communes générales,

Et les 1140 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 107** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment B,

Et les 169 dix millièmes des parties communes générales,

Et les 732 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 108** : Une surface à aménager en entrepôt, située au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B,

Et la jouissance exclusive d'une terrasse attenante

Et les 853 dix millièmes des parties communes générales,

Et les 3685 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 109** : Une surface à aménager en entrepôt, située au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B,

Et les 76 dix millièmes des parties communes générales,

Et les 330 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 110** : Une surface à aménager en entrepôt, située au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B,

Et les 35 dix millièmes des parties communes générales,

Et les 151 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 111** : Une surface à aménager en entrepôt, située au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B,

Et les 35 dix millièmes des parties communes générales,

Et les 151 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 112** : Une surface à aménager en entrepôt, située au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B,

Et les 35 dix millièmes des parties communes générales,

Et les 153 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 113** : Une surface à aménager en entrepôt, située au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B,

Et les 55 dix millièmes des parties communes générales,

Et les 237 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 114** : Une surface à aménager en entrepôt, située au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B,  
Et les 40 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 175 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 115** : Une surface à aménager en entrepôt, située au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B,  
Et les 35 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 152 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 116** : Une surface à aménager en entrepôt, située au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B,  
Et les 68 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 293 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 117** : Une surface à aménager en entrepôt, située au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B,  
Et la jouissance exclusive d'une terrasse attenante,  
Et les 75 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 325 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 118** : Une surface à aménager en entrepôt, située au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B,  
Et les 52 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 226 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 119** : Une surface à aménager en entrepôt, située au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B,  
Et les 52 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 227 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 120** : Une surface à aménager en entrepôt, située au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B,  
Et les 54 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 233 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 121** : Une surface à aménager en entrepôt, située au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B,  
Et les 68 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 292 dix millièmes des parties communes au bâtiment B

**Lot 201** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 87 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 184 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 202** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 87 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 185 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 203** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 86 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 183 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 204** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 87 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 185 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 205** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 86 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 184 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 206** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 87 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 185 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 207** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 87 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 184 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 208** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 87 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 184 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 209** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 87 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 184 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 210** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 87 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 185 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 211** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 127 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 269 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 212** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 76 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 162 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 213** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 74 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 158 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 214** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 78 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 165 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 215** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 77 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 164 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 216** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 77 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 165 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 217** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 77 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 163 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 218** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 77 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 165 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 219** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 77 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 164 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 220** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 30 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 64 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 221** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 30 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 64 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 222** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 30 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 64 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 223** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 30 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 64 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 224** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 29 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 63 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 225** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 47 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 101 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 226** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 30 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 64 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 227** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 30 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 64 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 228** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 63 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 134 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 229** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 63 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 134 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 230** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C,  
Et les 47 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 101 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 231** : Une surface à aménager en entrepôt, située au rez-de-chaussée du bâtiment C  
Et la jouissance exclusive d'un quai et d'une surface extérieure attenante,  
Et les 232 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 494 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 232** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 19 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 40 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 233** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 53 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 113 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 234** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 72 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 153 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 235** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 72 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 154 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 236** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 72 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 154 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 237** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 72 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 154 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 238** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 72 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 154 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 239** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 72 dix millièmes des parties communes générales,

Et les 153 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 240** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 72 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 152 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 241** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 65 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 138 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 242** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 65 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 139 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 243** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 65 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 138 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 244** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 99 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 210 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 245** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 65 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 137 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 246** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 99 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 210 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 247** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 65 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 138 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 248** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 65 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 137 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 249** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 81 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 172 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 250** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 64 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 137 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 251** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 65 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 139 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 252** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 65 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 137 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 253** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,

Et les 65 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 138 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 254** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 65 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 137 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 255** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 65 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 138 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 256** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 65 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 137 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 257** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 65 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 139 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 258** : Une surface à aménager en entrepôt, située 1<sup>er</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 80 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 171 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 259** : Une surface à aménager en entrepôt, située 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 88 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 187 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 260** : Une surface à aménager en entrepôt, située 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 72 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 153 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 261** : Une surface à aménager en entrepôt, située 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 72 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 153 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 262** : Une surface à aménager en entrepôt, située 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 72 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 153 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 263** : Une surface à aménager en entrepôt, située 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 72 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 152 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 264** : Une surface à aménager en entrepôt, située 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 72 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 152 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 265** : Une surface à aménager en entrepôt, située 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 72 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 152 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 266** : Une surface à aménager en entrepôt, située 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment C,  
Et les 70 dix millièmes des parties communes générales,  
Et les 150 dix millièmes des parties communes au bâtiment C

**Lot 301** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 302** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 303** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 304** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 305** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 306** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 307** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 308** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 309** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 310** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales

**Lot 311** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 312** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 313** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 314** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 315** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 316** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 317** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 318** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 319** : Un emplacement de stationnement extérieur,

Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 320** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 321** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 322** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 323** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 324** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 325** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 326** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 327** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 328** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 329** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 330** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 331** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 332** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 333** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 334** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 3 dix millièmes des parties communes générales,

**Lot 335** : Un emplacement de stationnement extérieur,  
Et les 13 dix millièmes des parties communes générales,

TABLEAU RECAPITULATIF

Lot	Bâtiment	Etage	Désignation	Quote-part dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales	Quote-part de tantièmes particuliers au bâtiment A	Quote-part de tantièmes particuliers au bâtiment B	Quote-part de tantièmes particuliers au bâtiment C
1	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	89	310		
2	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	93	323		
3	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	92	319		
4	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	51	179		
5	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	76	264		
6	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	86	300		
7	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	86	301		
8	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	86	300		
9	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	83	291		
10	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	117	407		
11	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	86	301		
12	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	86	301		
13	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	84	292		
14	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	89	311		
15	A	RC	Surface à aménager en	87	301		

			entrepôt				
16	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	86	300		
17	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	87	302		
18	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	89	309		
19	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	80	277		
20	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	78	273		
21	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	61	212		
22	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	59	205		
23	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	70	245		
24	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	302	1051		
25	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	332	1154		
26	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	91	318		
27	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	92	321		
28	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	92	321		
29	A	RC	Surface à aménager en entrepôt	61	212		
101	B	RC	Surface à aménager en entrepôt	29		128	
102	B	RC	Surface à aménager en entrepôt	62		268	
103	B	RC	Surface à aménager en entrepôt	87		377	
104	B	RC	Surface à aménager en entrepôt	85		370	

			entrepôt				
105	B	RC	Surface à aménager en entrepôt	82		355	
106	B	RC	Surface à aménager en entrepôt	264		1140	
107	B	RC	Surface à aménager en entrepôt	169		732	
108	B	1er	Surface à aménager en entrepôt	853		3685	
109	B	2ème	Surface à aménager en entrepôt	76		330	
110	B	2ème	Surface à aménager en entrepôt	35		151	
111	B	2ème	Surface à aménager en entrepôt	35		151	
112	B	2ème	Surface à aménager en entrepôt	35		153	
113	B	2ème	Surface à aménager en entrepôt	55		237	
114	B	2ème	Surface à aménager en entrepôt	40		175	
115	B	2ème	Surface à aménager en entrepôt	35		152	
116	B	2ème	Surface à aménager en entrepôt	68		293	
117	B	2ème	Surface à aménager en entrepôt	75		325	
118	B	2ème	Surface à aménager en entrepôt	52		226	
119	B	2ème	Surface à aménager en entrepôt	52		227	
120	B	2ème	Surface à aménager en entrepôt	54		233	
121	B	2ème	Surface à aménager en entrepôt	68		292	
201	C	RC	Surface à aménager en	87			184

			entrepôt				
202	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	87		185
203	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	86		183
204	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	87		185
205	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	86		184
206	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	87		185
207	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	87		18
208	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	87		184
209	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	87		184
210	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	87		185
211	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	127		269
212	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	76		162
213	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	74		158
214	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	78		165
215	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	77		164
216	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	77		165
217	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	77		163
218	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en	77		165
219	C	RC	Surface aménager	à en	77		164

			entrepôt				
220	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en 30			64
221	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en 30			64
222	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en 30			64
223	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en 30			64
224	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en 29			63
225	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en 47			101
226	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en 30			64
227	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en 30			64
228	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en 63			134
229	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en 63			134
230	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en 47			101
231	C	RC	Surface aménager entrepôt	à en 232			494
232	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en 19			40
233	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en 53			113
234	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en 72			153
235	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en 72			154
236	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en 72			154
237	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en 72			154

			entrepôt				
238	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	72		154
239	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	72		153
240	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	72		152
241	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	65		138
242	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	65		139
243	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	65		138
244	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	99		210
245	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	65		137
246	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	99		210
247	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	65		138
248	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	65		137
249	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	81		172
250	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	64		137
251	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	65		139
252	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	65		137
253	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	65		138
254	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	65		137
255	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	65		138

			entrepôt				
256	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	65		137
257	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	65		139
258	C	1er	Surface aménager entrepôt	à en	80		171
259	C	2ème	Surface aménager entrepôt	à en	88		187
260	C	2ème	Surface aménager entrepôt	à en	72		153
261	C	2ème	Surface aménager entrepôt	à en	72		153
262	C	2ème	Surface aménager entrepôt	à en	72		153
263	C	2ème	Surface aménager entrepôt	à en	72		152
264	C	2ème	Surface aménager entrepôt	à en	72		152
265	C	2ème	Surface aménager entrepôt	à en	72		152
266	C	2ème	Surface aménager entrepôt	à en	70		150
301			Stationnement extérieur		3		
302			Stationnement extérieur		3		
303			Stationnement extérieur		3		
304			Stationnement extérieur		3		
305			Stationnement extérieur		3		
306			Stationnement extérieur		3		
307			Stationnement extérieur		3		
308			Stationnement extérieur		3		
309			Stationnement extérieur		3		
310			Stationnement extérieur		3		

311			Stationnement extérieur	3			
312			Stationnement extérieur	3			
313			Stationnement extérieur	3			
314			Stationnement extérieur	3			
315			Stationnement extérieur	3			
316			Stationnement extérieur	3			
317			Stationnement extérieur	3			
318			Stationnement extérieur	3			
319			Stationnement extérieur	3			
320			Stationnement extérieur	3			
321			Stationnement extérieur	3			
322			Stationnement extérieur	3			
323			Stationnement extérieur	3			
324			Stationnement extérieur	3			
325			Stationnement extérieur	3			
326			Stationnement extérieur	3			
327			Stationnement extérieur	3			
328			Stationnement extérieur	3			
329			Stationnement extérieur	3			
330			Stationnement extérieur	3			
331			Stationnement extérieur	3			
332			Stationnement extérieur	3			
333			Stationnement extérieur	3			
334			Stationnement extérieur	3			
335			Stationnements extérieurs	13			
TOTAL				10000	10000	10000	10000

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

### **article 8 : destination de l'immeuble**

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

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.

L'immeuble désigné ci-dessus est destiné à l'usage d'entrepôt de stockage.

Toute autre activité, de quelque nature que ce soit, est proscrite.

Toutefois, si le règlement du Plan Local d'Urbanisme autorise d'autres activités, type bureau par exemple, voire logement, les copropriétaires pourront transformer leurs lots, aux conditions cumulatives suivantes :

- formuler la demande auprès du syndic de l'immeuble, et lui déposer le projet,
- obtenir toutes les autorisations administratives et d'urbanisme nécessaires,
- prendre à leur charge tous les frais relatifs à l'amenée d'eau et d'électricité jusqu'à leur lot, installer des compteurs ou décompteurs permettant l'identification de leur consommation. Il est ici précisé que la société venderesse RS IMMO aura fait installer pour les lots ou groupes de lots des étages des bâtiments B et C des décompteurs d'eau et des évacuations d'eaux usées.

- faire réaliser les travaux par une entreprise agréée et dotée d'une assurance Responsabilité Civile décennale.

- prendre à leurs charges les modificatifs nécessaires à l'état descriptif de division et à la répartition en millièmes ou dix millièmes de propriété et de charges, étant entendu que le coefficient de nature sera différent; en l'occurrence, il est convenu les coefficients suivants :

Entrepôt : 0,4

Bureau : 1

Nota : Le calcul des dix-millièmes de propriété et de charges est établi sur la base de lots à usage d'entrepôt. Si, à la rédaction du premier acte de vente, des engagements ont été pris pour un usage de bureaux, la répartition des dix-millièmes de propriété et de charges sera prise en compte dans le calcul de répartition et l'état descriptif rectifié.

Les locaux à destination de stockage sont livrés sans électricité. Chaque acquéreur pourra faire effectuer son raccordement par le fournisseur de son choix, à ses frais. Il devra obligatoirement avoir préalablement obtenu l'autorisation du syndic après lui avoir déposé une copie de sa demande.

Les branchements et raccordements sauvages sont strictement interdits.

L'installation de gaz est interdite.

## **CHAPITRE 1 : USAGE DES PARTIES COMMUNES**

### **article 9 : usage des parties communes**

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

Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, escaliers, zones et couloirs de circulation automobile et piétonne, couloirs devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes.

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

Aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, terrasses ou toitures des bâtiments, sauf à obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, sauf aux emplacements prévus expressément à cet effet.

Le stationnement des véhicules est interdit dans les voies et zones de circulation.

Le lavage des véhicules est formellement interdit dans l'immeuble.

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

#### **Circulation des véhicules dans les parties communes**

Les véhicules circuleront dans les parties communes intérieures comme extérieures à une vitesse inférieure à 5 km/h.

Ils respecteront les sens de circulation imposés, et confirmés par des panneaux, savoir :

- entrée obligatoire par les portes notées Accès 1 ou Accès 2 au plan d'identification des lots
- sens unique de circulation indiqué au plan d'identification des lots
- sortie obligatoire par les portes notées Sortie 1 et Sortie 2 au plan d'identification des lots

Les véhicules ne pourront être stationnés dans les emprises de circulation que pour les chargements et déchargements, sans excéder 15 minutes.

Les véhicules pourront être stationnés sans limitation à l'intérieur des lots.

## **CHAPITRE 2 : USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

### **article 10 : usage des parties privatives**

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

#### **a) Construction des murs de façade et latéraux**

La clôture des locaux est obligatoire, dans les conditions ci-après détaillées:

Les murs latéraux seront obligatoirement construits en parpaings ou ytong, d'épaisseur 0m20, et à cheval sur la limite séparative entre lots. Cette limite est constituée par les axes des poteaux et poutres de structure. Ils seront élevés jusqu'à la charpente sur toute la hauteur disponible, avec obligation d'un poteau tous les 3 mètres, et un chaînage horizontal tous les 4 mètres de hauteur.

Les poteaux fonte seront obligatoirement habillés de carreaux de plâtre; les poutres métalliques de carreaux de plâtre type MO afin d'assurer la stabilité au feu de la structure.

Les murs présenteront une finition rejointoyée, et seront peints de couleur blanche.

Un copropriétaire propriétaire de plusieurs lots contigus n'a pas l'obligation de clore les limites entre ses propres lots.

Les murs de façade sur les zones de circulation seront de même nature que les murs latéraux, avec les mêmes obligations. Les portes seront obligatoirement de nature "coupe-feu 1 heure".

Le copropriétaire devra présenter au syndic une attestation de conformité à ce label.

Les murs et portes de façade pourront être reculés de façon à permettre le stationnement de véhicules.

Les plafonds pourront être habillés.

Tout projet individuel de signalétique respectera la numérotation de lot de l'état descriptif de division.

b) Occupation

Les locaux devront être utilisés pour des activités de bonnes vie et mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble.

c) Tranquillité de l'immeuble

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

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

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

d) Fenêtres

Les châssis et menuiseries extérieures existants au jour de la mise en copropriété de l'immeuble seront obligatoirement démontés et remplacés aux frais des copropriétaires.

Chaque copropriétaire pétitionnaire procédera obligatoirement de la façon suivante :

- 1) dépôt d'une déclaration préalable de travaux en mairie, avec copie au syndic.
- 2) après obtention de l'autorisation, communication de la-dite autorisation au syndic, et information à ce dernier des débuts et fin de travaux.

Des fenêtres type Velux pourront être installées par les copropriétaires aux derniers étages.

Chaque copropriétaire pétitionnaire procédera obligatoirement de la façon suivante :

1) dépôt d'une demande auprès du syndic, qui au besoin consultera l'architecte désigné par la copropriété, pour, s'agissant de travaux sur des parties communes, préconisera des modes opératoires et des précautions d'usage.

2) dépôt d'une déclaration préalable de travaux en mairie, avec copie au syndic.

3) après obtention de l'autorisation, communication de la-dite autorisation au syndic, et information à ce dernier des débuts et fin de travaux.

4) faire réaliser les travaux par une entreprise agréée et assurée en responsabilité civile pour ce type d'activité.

Tous les frais, de quelque nature que ce soit, relatifs aux travaux et aux consultations nécessaires, seront à la charge des copropriétaires pétitionnaires.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, aucun objet ne pourra être posé sur les bords des fenêtres. Les vases à fleurs devront être fixés et devront reposer sur des dessous étanches, de façon à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou les passants.

e) Utilisation des balcons et terrasses

L'utilisation des terrasses ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Il ne pourra y être entreposé d'objet de quelque nature que ce soit.

Les terrasses ne pourront en aucune manière être couvertes, sauf autorisation spécifique de l'assemblée générale des copropriétaires.

f) Harmonie de l'immeuble

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

Les caractéristiques des châssis et menuiseries à remplacer seront celles édictées par la Ville de Roubaix lors des délivrances d'arrêtés d'autorisation suite aux déclarations préalables

g) Antenne individuelle

Sans objet

h) Travaux et modifications

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

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

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

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

i) Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son lot, à une personne résidant effectivement à ROUBAIX, dont l'adresse devra être portée à la connaissance du Syndic, et qui sera autorisée à pénétrer pour parer aux cas urgents.

j) Sécurité des personnes et des biens

Chaque occupant prendra toutes dispositions pour garantir l'étanchéité de son lot notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts.

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

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

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

Les portes individuelles d'accès aux lots seront obligatoirement fermées à clé.

k) Usage des emplacements de stationnement de véhicules

Les places de stationnement ne pourront servir qu'à garer les véhicules. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables.

L'emploi des avertisseurs sonores sera interdit même pour l'entrée et la sortie des véhicules. Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Les places de stationnement ne pourront pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.

Enfin, les emplacements de stationnement ne pourront être vendus qu'à des personnes physiques ou morales déjà propriétaires d'un ou plusieurs autres lots principaux.

l) Matériaux interdits en stockage

Sont interdits par le présent règlement les stockages de cartonnages, produits à base de solvant, bombonnes de gaz, et tous produits inflammables

m) Locaux poubelles

Il n'est pas prévu de locaux poubelles. Chaque copropriétaire fera son affaire personnelle de l'évacuation de ses déchets de quelque nature que ce soit.

## **TROISIEME PARTIE : REPARTITION ET REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE 1 : CHARGES COMMUNES**

#### **article 11 : Définition et répartition**

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

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

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

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

1. Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
2. Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage....) ;
3. Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété ;
4. Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes générales.
5. Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic ;
6. Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
7. Les frais de gardiennage (salaire de concierge, rémunérations et avantages divers....) ;
8. Les frais d'éclairage des parties communes générales,
9. Les frais de l'entretien de propreté des parties communes, des zones de circulation extérieures (salaires des employés, ustensiles, fournitures,...) ;
10. Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage ... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
11. Les frais d'entretien des espaces verts, sauf lorsqu'ils sont à usage privatif ;
12. La consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété ;
13. Les frais relatifs aux deux portails sur la rue Boucher de Perthes.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges communes générales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux ; " quotes-parts " des parties communes générales exprimées en 10000èmes ...

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

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

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

1) Charges communes spéciales d'eau froide

Au jour de la mise en copropriété de l'immeuble, il existe un compteur pour les parties communes, et des décompteurs pour les lots 1 à 9, 26 à 29, 101 à 105.

Les lots ne disposant pas d'accès à l'eau pourront, pour les besoins des travaux d'aménagement s'approvisionner à l'aide de réserve ou de nourrice.

Les branchements et raccordement sauvages sont strictement interdits.

2) Charges communes spéciales d'entretien et de réparation des monte-charges (bâtiment B et bâtiment C)

Définition :

Elles comprennent :

- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des monte-charges, cages, cabines, agrès, poulies, câbles, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, guidages et accessoires, y compris les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance, si toutefois il en existe ;
- les frais d'entretien et de réparation des locaux machinerie et des machines ;
- les frais de consommation d'électricité occasionnés par les monte-charges ;
- le coût de la location des compteurs ou sous-compteurs électriques (un par monte-charge) ;
- les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par les monte-charges, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées.

Répartition :

Les charges, telles qu'elles viennent d'être définies, seront réparties par monte-charge entre les lots concernés dans les proportions reprises au tableau des charges sous le vocable « charge monte-charge bâtiment B » et « charge monte-charge bâtiment C ».

Les lots situés au rez-de-chaussée ne participent pas aux charges de monte-charges.

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

Définition :

Elles comprennent :

- les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches et des paliers à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits et des

- revêtements superficiels des cages qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage des escaliers.

Répartition :

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties par cage d'escalier entre les lots concernés dans les proportions reprises au tableau des charges sous le vocable " charge escalier....."

4) Charges relatives aux zones de circulation automobiles intérieures

et à l'ensemble des portes d'accès aux bâtiments A, B et C, et leurs accessoires

Elles seront réparties entre les propriétaires des lots du rez-de-chaussée, à l'exclusion des lots 19, 20, 25, 106, 107, lesquels disposent d'une entrée propre, dont l'entretien et la réparation leur reviennent individuellement.

Si à l'avenir l'un ou l'autre de ces lots exclus pratiquait une ouverture donnant sur ces zones de circulation, il serait tenu de participer aux charges suivant le même mode de calcul que les autres lots.

5) Charges communes spéciales à chaque bâtiment

Les charges communes spéciales à chaque bâtiment comprennent :

- les frais et charges afférents aux parties communes spéciales à chaque bâtiment, telles que définies au chapitre 2 du présent règlement et les articles habituels (frais de reconstruction, de ravalement, etc...), y compris toutes les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales à chaque bâtiment.

Les charges communes spéciales à chaque bâtiment, telles que définies ci-dessus, seront à répartir entre tous les lots de chaque bâtiment au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes bâtiment.

TABLEAU de REPARTITION des CHARGES :

Les charges sont réparties ainsi qu'il apparait dans le tableau récapitulatif, légende ci-après.

- Colonne 1 : Charges générales
- Colonne 2 : Charges bâtiment A
- Colonne 3 : Charges bâtiment B
- Colonne 4 : Charges bâtiment C
- Colonne 5 : Charges de circulation automobile au rez-de-chaussée
- Colonne 6 : Charges escalier 1
- Colonne 7 : Charges escalier 2
- Colonne 8 : Charges monte-charge 1
- Colonne 9 : Charges monte-charge 2

N°lot	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	89	310			185				
2	93	323			193				
3	92	319			191				
4	51	179			107				
5	76	264			158				
6	86	300			179				
7	86	301			179				
8	86	300			179				
9	83	291			173				
10	117	407			243				
11	86	301			180				
12	86	301			179				

13	84	292			174			
14	89	311			186			
15	87	301			180			
16	86	300			179			
17	87	302			180			
18	89	309			184			
19	80	277						
20	78	273						
21	61	212			127			
22	59	205			123			
23	70	245			146			
24	302	1051			628			
25	332	1154						
26	91	318			190			
27	92	321			192			
28	92	321			192			
29	61	212			127			
101	29		128		61			
102	62		268		129			
103	87		377		181			
104	85		370		178			
105	82		355		170			
106	264		1140					
107	169		732					
108	853		3685			5557	5167	
109	76		330			498	542	
110	35		151			228	248	
111	35		151			228	248	
112	35		153			230	250	
113	55		237			358	389	
114	40		175			264	287	
115	35		152			230	250	
116	68		293			442	481	
117	75		25			490	533	
118	52		226			341	371	
119	52		227			342	372	
120	54		233			352	383	
121	68		292			440	479	
201	87			184	180			
202	87			185	180			
203	86			183	179			
204	87			185	181			
205	86			184	180			
206	87			185	180			
207	87			184	180			
208	87			184	180			
209	87			1184	180			
210	87			185	181			
211	127			269	263			
212	76			162				
213	74			158	154			
214	78			165	161			
215	77			164	160			

216	77			165	161				
217	77			163	159				
218	77			165	161				
219	77				161				
				64					
220	30			64	63				
221	30			64	63				
222	30			64	63				
223	30			64	63				
224	29			63	61				
225	47			101	98				
226	30			64	63				
227	30			64	62				
228	63			134	131				
229	63			134	131				
230	47			101	99				
231	232			494	249				
232	19			40		77		74	
233	53			113		218		209	
234	72			153		295		284	
235	72			154		298		286	
236	72			154		297		286	
237	72			154		297		285	
238	72			154		297		286	
239	72			153		297		285	
240	72			152		295		283	
241	65			138		266		256	
242	65			139		269		258	
243	65			138		268		257	
244	99			210		406		391	
245	65			137		266		255	
246	99			210		407		391	
247	65			138		267		257	
248	65			137		266		255	
249	81			172		332		319	
250	64			137		264		254	
251	65			139		268		258	
252	65			137		266		255	
253	65			138		267		257	
254	65			137		266		255	
255	65			138		268		257	
256	65			137		265		255	
257	65			139		268		257	
258	80			171		330		317	
259	88			187		362		407	
260	72			153		296		332	
261	72			153		295		331	
262	72			153		295		332	
263	72			152		294		330	
264	72			152		294		330	
265	72			152		294		330	
266	70			150		290		326	
301	3								

302	3								
303	3								
304	3								
305	3								
306	3								
307	3								
308	3								
309	3								
310	3								
311	3								
312	3								
313	3								
314	3								
315	3								
316	3								
317	3								
318	3								
319	3								
320	3								
321	3								
322	3								
323	3								
324	3								
325	3								
326	3								
327	3								
328	3								
329	3								
330	3								
331	3								
332	3								
333	3								
334	3								
335	13								
Total	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

Note particulière sur les toitures :

Il est ici précisé :

Pour le bâtiment A, les frais de toiture, entretien et réparation, sont à la charge exclusive du lot à l'aplomb de sa partie de toiture.

La structure de la toiture ne pourra en aucun cas être modifiée.

Il en est de même pour les lots ou parties de lots du bâtiment C élevés sur seul rez-de-chaussée.

Il en est de même également pour les vitreries des lots des derniers étages (bâtiments B et C).

En cas de fuite, le syndic pourra prendre toutes dispositions d'urgence pour la sécurité des bâtiments, et ce aux frais du ou des copropriétaires concernés.

**article 12 : Charges mitoyennes**

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

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

## **CHAPITRE 2 : CHARGES PRIVATIVES**

### **article 13**

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE 3 : REGLEMENT DES CHARGES**

### **article 14**

#### 1) 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)

#### 2) 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.

#### 3) 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)

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

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

## **QUATRIEME PARTIE : CONDITIONS D'UTILISATION DES LOTS**

### **CHAPITRE 1 : MODIFICATIONS DES LOTS**

#### **article 15**

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

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

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

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

**TOUTE MODIFICATION DES LOTS DEVRA FAIRE L'OBJET D'UN ACTE MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.**

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

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

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

## **CHAPITRE 2 : MUTATION DE LOTS**

### **article 16 : Différents cas**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **article 17 : Avis au syndic**

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété d'usage ou d'habitation, toute constitution d'indivision sur un lot, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **article 18 : Election de domicile**

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

### **CHAPITRE 3 : LES LOCATIONS**

#### **article 19**

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location des locaux ou aires de stationnement des véhicules dont il est propriétaire.

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

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

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

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

### **CHAPITRE 4 : LES HYPOTHEQUES**

#### **article 20**

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions de l'article 41 du présent règlement de copropriété, et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance ou la part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement entre les mains du syndic, assisté comme il est stipulé à l'article 41 et par

suite, obtenir la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il devra, en outre, obtenir de son créancier, qu'il se soumette d'avance aux dispositions de l'assemblée en matière de reconstruction et aux diverses stipulations de l'article sus indiqué.

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

### **CHAPITRE 1 - SYNDICAT – SYNDIC – CONSEIL SYNDICAL**

#### **article 21 : Forme du syndicat**

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

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

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

#### **article 22 : Pouvoir, dénomination, siège du syndicat**

Les pouvoirs du syndicat comprennent essentiellement :

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

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

Le syndicat a pour dénomination : "syndicat des copropriétaires Boucher de Perthes"

Son siège est situé chez Safirimmo , syndic provisoire de l'immeuble, 7 ter, rue Jean Lebas à Roubaix.

### **article 23 : Nomination du syndic, président-syndic, vice-président**

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

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

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

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

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

### **article 24 : Durée des fonctions**

Le syndic, le président-syndic, et le vice-président, nommés pour une durée maximale de trois ans, sont rééligibles.

### **article 25 : Rémunération**

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

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

### **article 26 : Cessation des fonctions du syndic ou du président-syndic**

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

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

Le président-syndic et le vice-président du syndicat coopératif sont révocables par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent. Le président-syndic et le vice-président peuvent démissionner à tout moment. Sauf cas de force majeure, ils

devront en aviser le conseil syndical trois mois à l'avance, de façon qu'il puisse être pourvu à leur remplacement.

**article 27 : Attributions du syndic ou du président-syndic**

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

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

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

- Représenter le syndicat des copropriétaires, vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- Engager le personnel nécessaire, et fixer leur rémunération ;
- Faire ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, auprès de toute banque. Le syndicat est obligé d'avoir un compte séparé, sauf si l'assemblée générale en décide autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 quand l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat (article 77 de la loi SRU). en cas de désignation d'un nouveau syndic, la question devra être posée à nouveau ; émettre tous virements ou mandats ;
- Faire exécuter, tous travaux de réparation et d'entretien aux parties communes de l'ensemble immobilier, et à cet effet, accepter tous devis, jusqu'à concurrence d'une somme dont le montant et les modalités seront fixes par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;
- Etablir le budget prévisionnel sur la base duquel seront effectués les appels de charges, les comptes du syndicat, et tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chacun des copropriétaires (article 75 de la loi SRU) ;
- Procéder au recouvrement des charges, et le cas échéant, régulariser toutes procédures à l'encontre des copropriétaires défaillants ;
- Tenir la comptabilité du syndicat ; arrêter les comptes annuels et les présenter à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;
- Tenir conformément aux règles comptables spécifiques aux syndicats de copropriété, les comptes du syndicat comprenant : le budget prévisionnel, le compte de charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent et les charges et produits du syndicat sont enregistrés par le syndic dès leur engagement juridique. L'engagement est soldé par le règlement (article 75 de la loi SRU) ;
- Convoquer l'assemblée générale ;
- Exercer toute action judiciaire, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin, contre certains copropriétaires.
- Etablir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret (article 78 de la loi SRU).

### **article 28 : Responsabilité**

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

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

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

### **article 29 : Délégation**

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

### **article 30 : Approbation de certaines conventions**

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

### **article 31 : Nomination – révocation de conseil syndical**

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

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

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

### **article 32 : Durée des fonctions des membres du conseil syndical**

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

### **article 33 : Fonctionnement du conseil syndical**

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

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

### **article 34 : Fonctions du conseil syndical**

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

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

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

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

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

#### **article 35 : Commission de contrôle**

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

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

#### **article 36 : Gratuité des fonctions – assistance**

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

### **CHAPITRE 2 - ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES**

#### **article 37 : Convocation – ordre du jour**

Il est tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Celle-ci devra se réunir dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent (article 75 de la loi SRU).

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

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

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

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

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificative des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. Elle doit également contenir les documents prévus à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, dans les conditions prévues par cet article.

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

### **article 38 : Tenue des assemblées – présidence et bureaux – feuille de présence – représentation - procès verbaux**

#### 1) Présidence et bureau

Il doit être formé un bureau composé d'un président, de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les membres du bureau sont élus de façon individuelle parmi les copropriétaires présents, ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. Toutefois, le secrétariat de la séance peut être assuré par le syndic.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

#### 2) Feuille de présence.

Il est dressé une feuille de présence, mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de millièmes de copropriété détenus par chacun d'eux, et la quote-part qui leur incombe dans les diverses charges.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire ; elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée ; elle est déposée auprès du bureau de l'assemblée et doit être communiquée à tout copropriétaire la requérant.

#### 3) Représentation

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

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

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

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

#### 4) Réduction des voix

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

#### 5) Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, transcrits sur un registre spécial et signés par le président et par les membres du bureau s'il en a été constitué un. Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération, indique le résultat de chaque vote, précise le nom des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée générale, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic ; ils sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

### **article 39 : Pouvoirs des assemblées – voix – majorité**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Toute délégation du pouvoir de prendre des décisions afférentes à l'administration courante.
- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- La désignation ou la révocation du ou des syndics, des membres du conseil syndical, des membres de la commission de contrôle.

- Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de mitoyenneté.
- La modification de la répartition des charges visées à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider de la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée, dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.
- A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et de production d'eau chaude ;
- La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- 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
- Les études et travaux d'individualisation des compteurs d'eau
- Les travaux comportant transformations, additions ou améliorations, même lorsqu'ils ne sont pas rendus obligatoires, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

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

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

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

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition, autres que ceux mentionnés ci-dessus.
- La modification ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- Surélévation : L'assemblée générale peut prendre toutes dispositions concernant l'exercice du droit de surélévation, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.
- Les aliénations de parties communes, et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville (article 81-9° de la loi SRU)

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

d) Décisions prises à l'unanimité

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

### **CHAPITRE 3 - ASSURANCES**

#### **article 40 : Portée des assurances**

1) Assurances multirisques de l'immeuble :

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

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

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

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

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

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

2) Assurances des gestionnaires :

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

Le syndic professionnel devra assurer personnellement sa responsabilité civile professionnelle et souscrire les assurances nécessaires dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre qu'il peut être amené à réaliser en vertu d'un mandat spécifique du

syndicat. Le syndic devra souscrire une assurance " dommages d'ouvrage " pour les travaux relevant d'une telle assurance.

### 3) Assurances individuelles

Conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, les copropriétaires qu'ils soient bailleurs ou résidents s'engagent à souscrire à la date d'acquisition de leur bien un contrat d'assurance RC individuel dont ils transmettront l'attestation au Syndic, avec l'obligation de transmettre annuellement une attestation valide à chaque renouvellement du contrat. les copropriétaires s'engagent à renoncer à tous recours contre la copropriété en cas de sinistre garantie.

### **article 41 : Sinistres**

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

Il sera, en outre, procédé comme suit :

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

### **article 42 : Opposabilité des dispositions qui précèdent**

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

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

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

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

#### **CHAPITRE 4 - MODIFICATIONS DU REGLEMENT**

##### **article 43 : Modifications interdites**

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

##### **article 44 : Modification des charges**

LA REPARTITION DES CHARGES NE PEUT ETRE MODIFIEE QU'A L'UNANIMITE DES COPROPRIETAIRES, SAUF CAS PREVU A L'ARTICLE 11 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.

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

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

En conséquence :

- Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés en assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire, peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.
- Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée, par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

#### **CHAPITRE 5 - ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT**

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

#### **CHAPITRE 6- ELECTION DE DOMICILE**

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

## **CHAPITRE 7- PUBLICITE FONCIERE**

Le présent règlement de copropriété sera soumis par les soins du notaire à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière compétent conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée 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.

### **POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE**

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé 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 tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

### **ENREGISTREMENT**

Le présent acte est soumis au droit fixe de 125 euros conformément à l'article 680 du Code général des impôts.

### **CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée RS IMMO au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

### **ANNEXES**

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

### **DONT ACTE sur SOIXANTE-ET-ONZE pages**

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : néant
- Blanc(s) barré(s) : néant
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : néant
- Chiffre(s) nul(s) : néant
- Mot(s) nul(s) : un
- Renvoi(s) : néant

Suivent les signatures

Le notaire soussigné certifie :

1°) que la présente copie délivrée sur SOIXANTE pages, est conforme à la minute et à la copie authentique, destinée à recevoir la mention de publication, et approuve zéro renvois un mots nuls.

2°) Et que l'identité complète des parties susnommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom ou dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

