

Annexé à la minute d'un acte reçu
par le Notaire Associé soussigné
Le 03/12/2007

TOURCOING

46-48, rue du cœur joyeux

COPROPRIETE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

• PREMIERE PARTIE : GENERALITES ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1 : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Le présent état descriptif de division s'applique à un immeuble édifié sur un terrain sis à TOURCOING, 46-48 rue du Cœur Joyeux.

Cette propriété est reprise au plan cadastral sous le n° 178 de la section BO pour une contenance de 6 a 72 ca.

L'immeuble est constitué d'un bâtiment unique, avec façade et accès par la rue du Cœur Joyeux ; Il comprend quatre niveaux principaux, développés aux plans joints, de la manière suivante :

- Rez-de-chaussée,
- R+1
- R+2, avec mezzanine.
- R+3 (toiture)

Sont annexés aux présentes :

- un plan de situation à l'échelle du 1/5000
- un plan parcellaire figuratif à l'échelle du 1/500 (extrait cadastral)
- des plans d'identification des lots par niveau, à l'échelle du 1/100, dressés par MM. FILEZ et CAU, Géomètres-Experts associés, à TOURCOING, à partir des plans dressés par M. Francky PARENT, architecte.

CHAPITRE 2 : GENERALITES

• ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

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

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

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

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

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

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

• ARTICLE 2 : ENTREE EN VIGUEUR

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

CHAPITRE 3 : DIVISION DE L'IMMEUBLE

• ARTICLE 3 : DISTINCTION PARTIES COMMUNES - PARTIES PRIVATIVES

L'ensemble immobilier est divisé :

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

• ARTICLE 4 : PARTIES COMMUNES GENERALES

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

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, y compris le sol des parties construites, même lorsque celles-ci sont à jouissance privative ;
- Les fondations, le gros-œuvre (murs de façade, pignons, mur de refends et gros porteurs) ; les planchers (à l'exclusion des revêtements), la charpente, et la toiture du bâtiment, et d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature du bâtiment ;
- Les murs d'enceinte de la propriété, qu'ils soient mitoyens ou non ;
- Les ornements extérieurs des façades du bâtiment, les balustrades et balustrades, les appuis de fenêtres, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;
- Les portes d'accès sur rue, au niveau rez-de-chaussée, et leur accessoires (moteurs, dispositifs de télécommande, etc...) ;
- L'ensemble des accès, couloirs, coursives, et zones de circulation à l'usage de l'ensemble des copropriétaires ;
- La zone de circulation automobile du niveau rez-de-chaussée, la zone réservée aux vélos et voitures d'enfant, le local poubelle, et l'ensemble de leurs accessoires ;
- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, 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).

P.H.G

- Les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égouts, les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres ;
- Les conduites et installations de la ventilation de l'immeuble, à l'exclusion des grilles comprises à l'intérieur des lots ;
- Les servitudes pour lesquelles la présente copropriété constitue le fonds servant, ou s'il en existe, celles pour lesquelles elle constitue le fonds dominant. A cet effet, et ainsi qu'il apparaît aux plans d'identification des lots, il est précisé que l'accès à l'immeuble contigu, 50 rue du Coeur Joyeux, repris au plan cadastral sous le n° 179 de la section BO, s'exerce par une porte et un couloir situés à l'aplomb de la présente propriété ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

• ARTICLE 5 : PARTIES COMMUNES SPECIALES

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

Il s'agit de parties communes spéciales :

- aux lots 1 à 8 « zone de déchargement et monte-charge »
- aux lots 1 et 10.

5.1 Parties communes spéciales aux lots 1 à 8

Elles comprennent :

- la porte d'accès sur rue, et ses accessoires ;
- la zone de déchargement,
- le monte-charge et l'ensemble de ses accessoires.

5.2 Parties communes aux lots 1 et 10

Elles comprennent :

- le sas d'accès et le local chaufferie, au niveau rez-de-chaussée,
- la chaudière et ses accessoires.

• ARTICLE 6 : PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division établi ci-après, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectées à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- Les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tous revêtements de sols ;
- Les plafonds (ou faux-plafonds) et les planchers, à l'exception de leurs gros œuvres et structures qui dépendent des parties communes ;
- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- Les portes d'entrée, les fenêtres, les vitraux, les persiennes, les volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privés ;
- Les barres d'appui de fenêtres ;

- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints ;
- Les canalisations situées à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- Les installations sanitaires de salles d'eau, W.C., etc. ;
- Les radiateurs, les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et destinées à son usage exclusif ;
- Tous les accessoires de parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc.), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, peintures, boiseries, etc.) ;
- Et, en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énonciation n'étant 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.

• ARTICLE 7 : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DESIGNATIONS DES LOTS

Conformément aux prescriptions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, créé par l'article 765 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque lot, sont proportionnelles à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des parties privatives, telles que ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation

Cette quote-part est exprimée en millièmes et est indiquée dans le tableau ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 59-90 du 7 janvier 1959.

L'immeuble est divisé en 33 lots numérotés de la façon suivante :

Lots n°s 1, 2, 10 : locaux professionnels

Lots n°s 3 à 8 : box

Lots n°s 17 à 33 : emplacements de stationnement.

Il est ici fait observer que les numéros des lots se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans dressés par MM. FILEZ et CAU, annexés au présent règlement, à l'exclusion de tous autres.

Lot 1 : Un bureau, au niveau R + 1
et les 72/1000 du sol et des parties communes générales ;

Lot 2 : Un local d'activités, au niveau R + 1
et les 148/1000 du sol et des parties communes générales ;

Lot 3 : Un box, au niveau R + 1
et les 10/1000 du sol et des parties communes générales ;

Lot 4 : Un box, au niveau R + 1
et les 10/1000 du sol et des parties communes générales ;

PAD

- Lot 5 : Un box, au niveau R + 1
et les 10/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 6 : Un box, au niveau R + 1
et les 10/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 7 : Un box, au niveau R + 1
et les 10/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 8 : Un box, au niveau R + 1
et les 15/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 9 : Un logement, aux niveaux R + 2 et R + 3
et la jouissance exclusive d'une terrasse au niveau R + 3
et les 160/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 10 : Un bureau, au niveau R + 2
et les 94/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 11 : Un logement, au niveau R + 2, avec possibilité de mezzanine
et les 49/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 12 : Un logement, au niveau R + 2, avec possibilité de mezzanine
et les 62/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 13 : Un logement, au niveau R + 2, avec possibilité de mezzanine
et les 45/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 14 : Un logement, au niveau R + 2, avec possibilité de mezzanine
et les 45/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 15 : Un logement, au niveau R + 2, avec possibilité de mezzanine
et les 68/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 16 : Un logement au niveau R + 3
et la jouissance exclusive d'une terrasse, au niveau R + 3
et les 141/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 17 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée,
et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 18 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée,
et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 19 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée,
et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 20 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée,
et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;

- Lot 21 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée, et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 22 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée, et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 23 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée, et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 24 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée, et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 25 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée, et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 26 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée, et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 27 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée, et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 28 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée, et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 29 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée, et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 30 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée, et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 31 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée, et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 32 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée, et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;
- Lot 33 : Un emplacement de stationnement, au niveau rez-de-chaussée, et les 3/1000 du sol et des parties communes générales ;

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

N° de lot	Nature	Etage	Millièmes de propriété
1	Bureau	R + 1	72
2	Local d'activités	R + 1	148
3	Box	R + 1	10
4	Box	R + 1	10
5	Box	R + 1	10
6	Box	R + 1	10
7	Box	R + 1	10
8	Box	R + 1	15
9	Logement	R + 2, R + 3	160
10	Bureau	R + 2	94
11	Logement	R + 2	49
12	Logement	R + 2	62
13	Logement	R + 2	45
14	Logement	R + 2	45
15	Logement	R + 2	68
16	Logement	R + 3	141
17	Parking	Rez-de-chaussée	3
18	Parking	Rez-de-chaussée	3
19	Parking	Rez-de-chaussée	3
20	Parking	Rez-de-chaussée	3
21	Parking	Rez-de-chaussée	3
22	Parking	Rez-de-chaussée	3
23	Parking	Rez-de-chaussée	3
24	Parking	Rez-de-chaussée	3
25	Parking	Rez-de-chaussée	3
26	Parking	Rez-de-chaussée	3
27	Parking	Rez-de-chaussée	3
28	Parking	Rez-de-chaussée	3
29	Parking	Rez-de-chaussée	3
30	Parking	Rez-de-chaussée	3
31	Parking	Rez-de-chaussée	3
32	Parking	Rez-de-chaussée	3
33	Parking	Rez-de-chaussée	3
			1 000

Pinj

• DEUXIEME PARTIE : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

• ARTICLE 8 : DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet du présent règlement est à usage d'habitation, d'activités et de bureau, aux conditions ci-après définies :

- Les lots 9, 11 à 16 sont à usage exclusif de logement.
- Les lots 1 et 10 sont à usage de bureaux ou logements ; les professions libérales avec accueil de clientèle n'y sont pas autorisées ; de façon générale, toute activité induisant un surcroît de passage et d'accueil de clientèle, sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.
- Le lot 2, est à usage d'activités artisanales ou de stockage, aux conditions définies à l'article 10 b.

L'exercice des professions libérales y est admis, sans accueil de clientèle sous condition formelle, que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la tranquillité de l'immeuble, ni enfin, gêner par l'odeur et le bruit les autres copropriétaires, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

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.

Pour tout ce qui concerne les changements de destination autorisée par le présent règlement, les propriétaires des locaux utilisés autrement que pour l'usage existant devront faire leur affaire personnelle d'obtenir toute autorisation administrative qui pourrait se révéler nécessaire (notamment dans le cadre de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation) et supporter les conséquences financières directes et indirectes résultat de la modification de la destination de ces locaux. Seront seules prises en considération les utilisations qui entraîneraient ces conséquences, sans que les propriétaires ayant régulièrement et préalablement utilisé des locaux à un autre usage que l'habitation puissent être recherchés à ce sujet.

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

CHAPITRE 1 : USAGE DES PARTIES COMMUNES

• ARTICLE 9

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, couloirs et aire de manœuvre des véhicules devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra y être déposé, entreposé ou mis à demeure de vélos, mobylettes, motos, voitures d'enfant ou tout autre objet quelconque.

L'entrée de l'immeuble est interdite aux quêteurs, vendeurs, démarcheurs, démarcheurs ou prospecteurs.

A l'exclusion de celles existantes au jour de l'entrée en vigueur du présent règlement, aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes, et notamment sur la façade de l'immeuble sans l'accord de l'Assemblée Générale des copropriétaires. Les caractéristiques de ces enseignes devront être décidées lors de la première assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires.

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

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.

Note particulière sur les terrasses et patios à jouissance privative

Le gros œuvre sur lequel sont aménagés les terrasses constitue une partie commune de l'immeuble. Les matériaux utilisés pour l'aménagement de ces terrasses devront permettre un accès facile aux revêtements d'étanchéité.

Toute réparation rendue nécessaire par un usage prohibé ou causant des dommages sur l'étanchéité du gros œuvre, seront à la charge du propriétaire du lot concerné.

CHAPITRE 2 : USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

• ARTICLE 10

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

a) Occupation

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

b) Tranquillité de l'immeuble

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

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

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

PH

Note particulière sur l'usage du lot n° 2

Les activités pratiquées respecteront les contraintes suivantes :

- L'usage de petits appareils ou machines est autorisé uniquement entre 7 h 00 et 20 h 00 et à la condition que les bruits, vibrations, et odeurs ne portent pas atteinte à l'environnement et au voisinage ;
- Les activités nocturnes sont interdites.

c) Utilisation des fenêtres

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.

d) Harmonie de l'immeuble

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

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

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

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

e) Antennes

Chaque propriétaire de lot à usage d'habitation pourra faire installer sur la toiture de l'immeuble, et uniquement à cet endroit, une antenne satellite individuelle, toutefois cette installation devra être précédée d'une demande écrite au syndic précisant :

- la dimension de l'antenne
- l'endroit précis où il souhaite la poser

Le syndic a trois mois pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet.

L'assemblée a trois possibilités :

- accepter le projet
- proposer une solution substitutive
- refuser en motivant son refus

Faute de réponse, il y a accord tacite de la copropriété.

Dans tous les cas, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

f) Travaux et modifications

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

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

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

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

g) Libre accès

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

h) Sécurité des personnes et des biens

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite ; si ces appareils sont néanmoins utilisés, malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité du propriétaire du local, à peine de tous dommages et intérêts.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Les propriétaires dont les locaux seront équipés d'une chaudière à gaz devront souscrire un contrat d'entretien de ladite chaudière. Les flexibles raccordant les appareils de cuisson devront être changés à la date de péremption. L'utilisation des bouteilles de gaz pour la cuisson est interdite. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du propriétaire défaillant.

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

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

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.

i) Note particulière relative aux lots 17 à 33 à usage de stationnement

Les lots 17 à 33 sont à usage de stationnement de véhicules. Aucun autre objet ou matériau ne pourra y être entreposé ; aucune activité n'y est autorisée.

j) Note particulière relative aux lots 3 à 8

Les lots 3 à 8 sont à usage de stockage ; y est autorisé le stockage de tous documents, objets ou matériaux, à l'exclusion de produits inflammables tels que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, et tous matériaux générant des nuisances odorantes.

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

CHAPITRE I : CHARGES COMMUNES

• **ARTICLE 11 : DEFINITION ET REPARTITION**

La définition des charges et les modalités de leur répartition ont été établies en référence aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes d'une part ; et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs d'autre part. La première catégorie de charges est répartie proportionnellement au prorata des tantièmes de copropriété afférents à chaque lot ; la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent pour chaque lot.

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

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

1. Les impôts fonciers, contributions et taxes diverses 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 ou des salariés de la copropriété ;
4. Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic ;

P.H.

5. Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
 6. Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
- 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 1000èmes.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteront 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 concernées.

Charges relatives au monte-charge

Elles se répartissent dans les proportions figurées au tableau ci-contre.

N° de lot	Charges (en millièmes)
1	253
2	519
3	35
4	35
5	35
6	35
7	35
8	53
TOTAL	1 000

Charges relatives aux parties communes spéciales aux lots 1 et 10

Elles se répartissent dans les proportions figurées au tableau ci-contre

N° de lot	Charges (en millièmes)
1	434
10	566
TOTAL	1 000

• **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.

c) **Non-règlement des charges sanctions**

Les sommes dues par chaque copropriétaire et reproduites sur le relevé trimestriel (ou mensuel ou semestriel) adressé par le syndic, se verront appliqués 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 syndic, 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 I : 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 ou diviser leurs lots.

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

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

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

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

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

CHAPITRE 2 : MUTATION DE LOTS

ARTICLE 16 : DIFFERENTS CAS

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

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

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

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

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

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

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

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

Il bénéficie du solde créancier 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 créancier.

DAD

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 copropriétaires 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, 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 34 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 34 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 DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1 - SYNDICAT - SYNDIC

• ARTICLE 21 : FORME DU SYNDICAT

Les personnes physiques ou morales, propriétaires des divers biens immobiliers dépendant de l'immeuble, sis 46-48 rue du Cœur Joyeux à TOURCOING, 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.

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, DENOMINATION, SIEGE DU SYNDICAT

Les pouvoirs du syndicat comprennent essentiellement :

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

JAM

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

Le syndicat a pour dénomination : « Syndicat des copropriétaires du 46-48 rue du Cœur Joyeux à TOURCOING »
Son siège est à l'adresse de l'immeuble.

• ARTICLE 23 : NOMINATION DU SYNDIC, PRESIDENT-SYNDIC

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.

Syndic provisoire :

Dès la première vente, le syndic provisoire, qui sera nommé, prendra ses fonctions et provoquera une assemblée générale dans la première année de la mise en place de la copropriété.

• ARTICLE 24 : DUREE DES FONCTIONS

Le syndic est nommé pour une durée maximale de trois ans ; il est rééligible.

• ARTICLE 25 : REMUNERATION

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

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

Les fonctions du syndic cessent en cas de décès, de retrait d'autorisation ou de liquidation judiciaire. Le syndic peut démissionner à tous moments, à condition d'en aviser l'assemblée générale, 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.

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

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

- D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions des assemblées générales ;
- D'administrer l'ensemble immobilier ;

[Signature]

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

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

- Représenter le syndicat des copropriétaires, vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- Engager le personnel nécessaire, et fixer leur rémunération ;
- Faire ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, auprès de toute banque.

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

- Faire exécuter, tous travaux de réparation et d'entretien aux parties communes de l'ensemble immobilier, et à cet effet, accepter tous devis, jusqu'à concurrence d'une somme dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;
 - Etablir le budget prévisionnel sur la base duquel seront effectués les appels de charges à compter du 1^{er} janvier, 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 : RESPONSABILITE

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

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

• ARTICLE 29 : 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.

• CHAPITRE 2 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

• ARTICLE 30 : 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 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 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 justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. Elle doit également contenir les documents prévus à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, dans les conditions prévues par cet article.

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

• ARTICLE 31 : TENUE DES ASSEMBLÉES - FEUILLE DE PRESENCE - REPRESENTATION - PROCES VERBAUX

a) 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.

b) Représentation.

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.

c) 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 représentées, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. Pour la présente répartition, et tant qu'il ne se trouve que deux copropriétaires, toutes les décisions seront prises à l'unanimité.

d) 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 32 : POUVOIRS DES ASSEMBLÉES - VOIX - MAJORITE

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

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

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

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

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

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

P.H.D.

- 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 (sauf exception à l'article 9 - f) ;
 - La désignation ou la révocation du ou des syndics, des membres du conseil syndical, des membres de la commission de contrôle,
 - Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de mitoyenneté.
 - Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires,
 - La modification de la répartition des charges visées à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives,
 - En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider de la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée, dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.
 - A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et de production d'eau chaude ;
 - La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
 - A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
 - L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;
 - L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.
 - L'adoption du mode de gestion en syndicat coopératif.
 - L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.
 - L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires (article 81-6° de la loi SRU).
 - La fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU)
 - L'adhésion à une Union de syndicats

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

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

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

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition, autres que ceux mentionnés ci-dessus.

- La modification ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

- Les travaux comportant transformations, additions ou améliorations, même lorsqu'ils ne sont pas rendus obligatoires, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

- Surelévation : L'assemblée générale peut prendre toutes dispositions concernant l'exercice du droit de surelévation, 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 33 : PORTEE DES ASSURANCES

a) Assurances multirisques de l'immeuble :

L'immeuble sera assuré contre les risques multiples pouvant survenir, notamment contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, les bris de glace, etc.

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

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

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

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

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

b) Assurances des gestionnaires :

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

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

• ARTICLE 34 : SINISTRES

En cas de sinistres de l'immeuble, 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 32 du présent règlement, et à titre exemplaire :

- Visera la répartition du coût des travaux et des charges résultant des indemnités à verser aux autres copropriétaires qui subiraient un préjudice du fait de l'exécution des travaux ;

- Visera la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés ; le tout dans les conditions prévues au chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

• ARTICLE 35 : OPPOSABILITE DES DISPOSITIONS QUI PRECEDENT

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

D.H.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divises 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 sinistres pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

CHAPITRE 4 - MODIFICATIONS DU REGLEMENT

• ARTICLE 36 : 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 37 : MODIFICATION DES CHARGES

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

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

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

En conséquence :

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

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

CHAPITRE 5 - ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT

• ARTICLE 38

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

DHJ

CHAPITRE 6 - PUBLICITE FONCIERE

ARTICLE 39

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