

101987903  
AV/SLA/HG  
**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,  
LE QUINZE MAI**  
A LILLE (Nord), 99 rue Nationale, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Arnaud VERMUNT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Philippe DELATTRE, Arnaud VERMUNT, Juliette BONDUELLE-HAIRE, Pierre-Elie MARTIN et David BENVENISTE», titulaire d'un Office Notarial à LILLE, 99 rue Nationale,

A REÇU le présent acte contenant :

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**  
**ET REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**  
**ENSEMBLE IMMOBILIER SITUÉ AU**  
**44 RUE DE FLEURUS A LILLE**

A la requête de :

La société dénommée **SISTADEM**, société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LILLE (59000), 34 rue Jean Bart Appartement 3-01, identifiée au SIREN sous le numéro 838641082 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Représentée par Monsieur Pierre-Antoine SEZILLE DE MAZANCOURT, gérant de la société **SISTADEM**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de la société en date du 18 avril 2019 dont une copie certifiée conforme par le gérant du procès-verbal est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Monsieur Pierre-Antoine SEZILLE DE MAZANCOURT est lui-même représenté par Monsieur Stéphane LAFFON, notaire assistant, faisant élection de domicile à LILLE (Nord), 99 rue Nationale, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 18 avril 2019 demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

**Pouvoirs du REQUERANT. Annexe n°1**



A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ** concernant un immeuble situé à **LILLE (NORD), 44 RUE DE FLEURUS.**

## **1. TABLE DES MATIERES**

Pour faciliter la lecture du présent acte, une table des matières est constituée en fin d'acte, à titre purement informatif.

## **2. PREAMBULE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> - I.** - Le présent acte a pour but d'établir un état descriptif de division règlement de copropriété. Il est établi conformément aux dispositions :

- De la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- Reformée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985,
- Modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat,
- Modifiée par la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 relative à la sécurité,
- Modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU),
- Modifiée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003,
- Modifiée par la loi du 30 juillet 2003,
- Modifiée par la loi du 1er août 2003,
- Modifiée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 (dite loi ENL),
- Modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,
- Complétée par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967,
- Modifiée par le décret n° 95-162 du 15 février 1995,
- Modifiée par le décret du 23 mai 1997,
- Modifiée par le décret du 4 avril 2000,
- Modifiée par le décret n° 2001-477 du 27 mai 2004,
- Modifiée par le décret du 9 septembre 2004,
- Modifiée par le décret du 14 mars 2005,
- Modifiée par la loi du 26 mars 2014 relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR).

**II. -** La SCP ANTOINE ESTADIEU, société de géomètres-experts à LILLE (59000), 5 bis rue Armand Carrel, a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif.

**III. -** Il est ici indiqué en tant que de besoin :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
  - toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;



- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup>, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du Code de la santé publique et d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même Code ;
  - toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.
- que la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par le **REQUERANT**.

**IV. -** En application des dispositions de l'article L. 731-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic technique global de l'immeuble est obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans et à destination partielle ou totale à usage d'habitation.



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

### **3. DESIGNATION**

**ARTICLE 2** - Les présentes s'appliquent à un **IMMEUBLE** sur un terrain situé à **LILLE (NORD), 44 Rue de Fleurus.**

Cet ensemble immobilier comprend un bâtiment principal construit en front de rue de Fleurus, une extension à l'arrière construit sur rez-de-chaussée uniquement et une cour extérieure.

Le bâtiment principal comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages.

**3.1.1.1.** Les parcelles assises de la copropriété, non soumises au régime des volumes immobiliers, figurent au cadastre de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
OS	168	44 rue de Fleurus	00 ha 00 a 86 ca

Totale surface : 00ha 00a 86ca

### **4. PROPRIETAIRE**

**4.1.1.1.** Le **REQUERANT** est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « **ORIGINE DE PROPRIETE** ».

### **5. SERVITUDES**

**5.1.1.1.** La copropriété continuera de bénéficier et de subir les servitudes existantes ou créées du fait de la copropriété sans aucune exception notamment, passage des gaines - câbles - conduite d'eau - écoulement des eaux pluviales et usées y compris ceux qui traversent les parties privatives.

**5.1.1.2.** Les copropriétaires devront accepter la présence et éventuellement l'ancrage des échafaudages nécessaires pour l'exécution de travaux de toutes natures sur les façades des bâtiments.

**5.1.1.3.** Le **REQUERANT** déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune servitude sur l'immeuble à l'exception de celles éventuellement constituées et/ou reprises dans le présent état descriptif de division règlement de copropriété.



## 6. ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT

**6.1.1.1.** Les éléments d'équipement sont ci-après détaillés :

**EAU** : Il est prévu un compteur général pour les parties communes de l'ensemble immobilier. Il existera également des décompteurs d'eau pour chaque lot d'appartement (au nombre de 5) et un décompteur « puisage ».

**EAU CHAUDE** : Ballons électriques individuels.

**ÉLECTRICITÉ** : Chaque appartement aura son propre compteur. Il existera aussi un compteur pour les parties communes.

**CHAUFFAGE** : Electrique individuel.

**TELEVISION** : Raccordement Numéricable, fibre optique ou à défaut antenne collective.

**LOCAL POUBELLES** : Existant, au fond du hall d'entrée du bâtiment.

**LOCAL VELOS** : Inexistant.

**EGOUT** : Par rejet direct.

**INTERPHONE/VIDEOPHONE/VISIOPHONE** : Il sera installé au niveau de la porte d'entrée du bâtiment.

**BOITES AUX LETTRES** : Un ensemble de boîtes aux lettres est prévu dans le hall d'entrée du bâtiment pour l'ensemble des lots.

## 7. PLAN DE SITUATION CADASTRALE

**7.1.1.1.** Un plan de situation cadastrale, visé par les parties, est demeuré joint et annexé aux présentes après mention. *Annexe n°2*

**7.1.1.2.** Il est fait observer que les documents cadastraux ne donnent qu'une simple information aux usagers. En tout état de cause, ils n'authentifient en aucun cas un titre de propriété. Les informations cadastrales ont une portée fiscale et ne constituent pas une garantie de la consistance des propriétés, notamment de leurs superficies.

## 8. PLANS DE LA COPROPRIETE

**8.1.1.1.** Les plans de la copropriété établis niveau par niveau par la SCP **ANTOINE ESTADIEU**, société de géomètres-experts à LILLE (59000), 5 bis rue Armand Carrel, sont demeurés joints et annexés aux présentes après mention. *Annexe n°3*



## **9. DIAGNOSTIC TECHNIQUE PRÉALABLE A LA MISE EN COPROPRIETE**

**9.1.1.1.** Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*« Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan plurianuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété. »*

**9.1.1.2.** Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 10 ans est précédée de ce diagnostic technique global établi conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1965 du 28 décembre 2016.

**9.1.1.3.** L'immeuble ayant plus de dix ans ces dispositions sont applicables.

**9.1.1.4.** Le diagnostic technique global a été établi par la société dénommée S.C.P. ESTADIEU, société de géomètres-experts sise à LILLE (Nord) 5 bis rue Armand Carrel, le 14 janvier 2019.

**9.1.1.1.** Une copie de ce diagnostic technique global est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention. *Annexe n°4*

## **10. NON-PÉRIL INSALUBRITÉ**

**10.1.1.1.** Le **REQUERANT** déclare que l'immeuble n'est pas frappé par un arrêté de péril et qu'il n'a pas été déclaré insalubre.

**10.1.1.2.** Il résulte d'un courriel du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de LILLE (Nord) en date du 25 avril 2019 ce qui suit ci-après littéralement repris :

*« Maître,*

*Je vous informe que la Ville de Lille fournit des certificats de péril et d'insalubrité uniquement pour les immeubles frappés d'arrêté.*

*Je vous précise qu'à ce jour à Lille le 44 rue de Fleurus (OS 168)*

*Ne sont pas frappés de péril ni d'insalubrité. Pas de dossier instruit actuellement au SCHS (celui de 2017 venant d'être clôturé suite aux travaux réalisés)*

*A ce jour il n'y a aucun arrêté préfectoral concernant les termites et le méruste (pour ce dernier les déclarations doivent être faites en mairie pour transmission aux services préfectoraux)*

*Pour les risques naturels et technologiques vous pouvez consulter les cartes ci-jointes en cas de 1ere demande dans notre service*

*et nous faire une demande de certificat de carrières au sccarrieressouterraines@mairie-lille.fr*

*Sur Lille, les parcelles concernées par les carrières souterraines sont :*

*⇒ Sur la surface totale des sections : DV DS DT DW DY DN DM DR DP DO*

*DL DE TI TE*



⇒ Partiellement pour les sections : TH DK DI DH IR IM IP IN IO IL CY CZ  
MR & EK

*Sur Hellemmes,*

⇒ sur la surface totale du 298 AI

⇒ Partiellement pour les sections : 298 AM AK AH & AL

*Droit de préemption simple sur le territoire de la commune.*

*Les certificats de numérotage peuvent être demandés à l'adresse suivante :*  
*autorisations.temporaires@mairie-lille.fr*

*Pour les certificats d'urbanisme vous pouvez contacter :* cdeclerck@mairie-lille.fr ,  
cpayen@mairie-lille.fr ou Haatali@mairie-lille.fr 03 20 49 52 99 (*A ne contacter par mail*  
*uniquement pour connaître le suivi d'une demande de certificat d'urbanisme déjà formulée par*  
*courrier).*

*Pour le PLU :* <http://siteslm.lillemetropole.fr/urba/PLU/index.htm>

*Pour les DIA vous pouvez contacter le service Action foncière au 03 20 49 52 97 ou*  
*BIHI Naima nkhalfa@mairie-lille.fr ou mverdier@mairie-lille.fr*

*certaines formalités sont de la compétence de METROPOLE EUROPEENNE LILLE*  
*(dont assainissement et alignement)*

<http://services-urbains.lillemetropole.fr/private/classes/gui/front/browse/Accueil.php>

*Renseignements Architecture des Bâtiments de France :*

<http://www.nord.gouv.fr/Services-de-l-Etat/Presentation-des-services/Services-departementaux-de-l-Etat/Unite-departementale-de-l-architecture-et-du-patrimoine-UDAP-de-la-DRAC>

*Cordialement*

*Jean-Pierre BUISINE*

*Attaché Territorial*

*Service Communal d'Hygiène & de Santé*

*03 20 49 54 04 ».*

**10.1.1.3.** Une copie de ce courriel est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention. *Annexe n°5*

## **11. NOTION DE LOGEMENT DÉCENT**

**11.1.1.1.** Le notaire soussigné rappelle qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale soit d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

**11.1.1.2.** L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closet extérieur au logement à condition que ce water-closet soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.



**11.1.1.3.** Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

**11.1.1.4.** Observation est ici faite que par courrier du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de LILLE (Nord) en date du 24 décembre 2018 il a été constaté certains désordres liés aux caractéristiques de décence des biens objet des présentes. Une copie de ce courrier est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention. *Annexe n°6*

**11.1.1.5.** Par courriel en date du 30 avril 2019, le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de LILLE (Nord), ci-après littéralement retranscrit, il a été constaté la levée de ces désordres :

« Bonjour

*Suite à vos précédents mail, une visite de contrôle de l'ensemble de l'immeuble sis 44 rue de Fleurus a été réalisé le 23 avril dernier.*

*Cette visite de contrôle a permis de constater la réalisation de travaux de réhabilitation de l'immeuble dans son entiereté, remédiant aux différentes non-conformité qui avait été relevées lors de la visite du 17 Juillet 2017. L'ensemble des logements répondent ainsi aux caractéristiques du logement décent.*

*Je vous informe qu'en conséquence je procède à la clôture de ce dossier et à son classement.*

*Restant à votre disponibilité pour tous renseignements complémentaires  
Cordialement*

**Emmanuel PIGACHE**  
*Inspecteur de salubrité  
 Service Communal d'Hygiène  
 et de Santé  
 Tel: 03.20.49.54.71  
 Mobile: 06.09.16.04.50 »*

**11.1.1.6.** Une copie de ce courriel est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention. *Annexe n°7*

## **12. RENOVATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PREALABLE A SA MISE EN COPROPRIÉTÉ**

### **12.1. DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX**

**12.1.1.1. L'ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'une déclaration préalable de travaux sur construction existante aux termes d'un certificat d'autorisation tacite concernant une déclaration préalable, sous le numéro **DP 059350 18 O0450** en date du 26 juin 2018, dont copie est demeurée annexée aux présentes après mention. *Annexe n°8*



## **12.2. AFFICHAGE**

**12.2.1.1.** Le **REQUERANT** déclare que la déclaration préalable de travaux a été régulièrement affiché en Mairie et sur le bâtiment, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il est attesté aux termes d'actes extrajudiciaires de Maître Sébastien GOBERT, huissier de justice à ROUBAIX (59100), en date des 31 juillet 2018, 3 septembre 2018 et 1<sup>er</sup> octobre 2018, constatant l'affichage sur le terrain.

**12.2.1.2.** Une copie de ces actes est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention. *Annexe n°9*

## **12.3. ABSENCE DE RECOURS DES TIERS ET DE RETRAIT ADMINISTRATIF**

**12.3.1.1.** Le **REQUERANT** déclare que ladite déclaration préalable de travaux n'a fait l'objet jusqu'à ce jour d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait.

**12.3.1.2.** Une attestation de non-recours et de non retrait contre la déclaration préalable de travaux a été délivrée par Monsieur le Maire de la Commune d'implantation le 4 mars 2019.

**12.3.1.3.** Une attestation de non-recours contre la déclaration préalable de travaux a été délivrée par le Tribunal administratif de LILLE (Nord) le 6 mars 2019.

**12.3.1.4.** Les copies de ces attestations sont demeurées jointes et annexées aux présentes après mention. *Annexe n°10*

## **12.4. DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX**

**12.4.1.1.** Le **REQUERANT** déclare que les travaux dans les biens vendus aux termes des présentes et dans les parties communes de l'ensemble immobilier sont à ce jour achevés ainsi qu'il en justifie par la production d'une attestation établie par Monsieur Thierry LEWANDOWSKI, architecte D.P.L.G. à LAMBRES-LEZ-DOUAI (59552), en date du 24 avril 2019, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention (*Annexe n°11*) et dont la conclusion est ici littéralement reproduite :

*« Objet : - Attestation de conformité et d'achèvement des travaux de réhabilitation d'un immeuble de 5 logements situé au, 44 rue de Fleurus à LILLE (59000) MOA : SISTADEM*

*Je soussigné, Thierry LEWANDOWSKI, architecte DPLG, attestation par la présent que les travaux réalisés pour le chantier référencé ci-dessus sont achevés et qu'ils ont été exécutés conformément à la déclaration préalable correspondantes (document déposé par la société Bund Architectes) et conformément aux règles de constructions en vigueur. »*

**12.4.1.2.** Le **REQUERANT** déclare que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été transmise à la Mairie de LILLE (Nord) par lettre recommandée avec accusé de réception le 15 avril 2019 pour un achèvement du chantier déclaré au 5 septembre 2018.

**12.4.1.3.** Une copie de ce document revêtu du cachet de la mairie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention. *Annexe n°12*



## **12.5. ATTESTATION DE NON-CONTESTATION DE LA CONFORMITÉ**

**12.5.1.1.** Si la conformité des travaux n'est pas contestée par l'autorité compétente dans les délais réglementaires, le **REQUERANT** bénéficiaire de la déclaration préalable de travaux, s'oblige à demander la délivrance d'une attestation certifiant que la conformité des travaux avec la déclaration préalable de travaux n'a pas été contestée dans les conditions de l'article R. 462-10 du Code de l'urbanisme.

**12.5.1.2.** Dans le cas où les travaux ne seraient pas conformes à l'autorisation, le **REQUERANT** s'oblige à la mise en conformité de l'immeuble au regard des autorisations administratives, soit en régularisant les constructions, soit en modifiant la première autorisation de manière à pouvoir obtenir l'attestation sus visée.

**12.5.1.3.** Le **REQUERANT** s'oblige, en outre, à adresser aux acquéreurs des lots de copropriété objet des présentes une copie de cette attestation de non contestation de la conformité.

**12.5.1.4.** Tous travaux de mise en conformité demandés par l'autorité compétente seront pris en charge par le **REQUERANT** qui s'oblige à les exécuter à ses frais et dans les meilleurs délais en évitant toute gêne anormale (en fonction de la nature des travaux considérés) dans l'utilisation des locaux vendus.

**12.5.1.5.** En aucun cas, la responsabilité du **REQUERANT** ne pourra être recherchée si le défaut d'obtention de l'attestation de non prescription de travaux de conformité résulte d'agissements aux acquéreurs des lots de copropriété objet des présentes ou de ses ayants droit ou ayants cause.

## **12.6. NON OBTENTION DE L'ATTESTATION DE NON CONTESTATION DE LA CONFORMITÉ**

**12.6.1.1.** En cas de silence ou de refus de la mairie de délivrer une attestation de non opposition à la conformité, le **REQUERANT** fera toute diligence pour obtenir l'attestation émanant de Monsieur le Préfet du Département aux termes de laquelle il certifiera que la conformité des travaux avec la déclaration préalable de travaux n'a pas été contestée.

**12.6.1.2.** Dans le cas où le **REQUERANT** serait dans l'incapacité de produire l'attestation susvisée du fait du refus de l'autorité compétente (Maire et Préfet), de la délivrer, après une relance restée infructueuse pendant plus de **trente (30) jours** calendaires, le **REQUERANT** devra établir une attestation aux termes de laquelle il certifiera :

- soit n'avoir pas reçu une telle demande,
- soit avoir procédé aux travaux de mise en conformité requis par l'autorité,
- soit avoir demandé et obtenu un permis de construire modificatif.



### **13. RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS**

**13.1.1.1.** Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :

#### **Article 1792**

« *Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »*

#### **Article 1792-1**

« *Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

- 1° *Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*
- 2° *Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*
- 3° *Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. »*

#### **Article 1792-2**

« *La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »*

#### **Article 1792-3**

« *Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception. »*

#### **Article 1792-4-1**

« *Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article. »*



#### **14. ABSENCE D'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES**

**14.1.1.1.** Le **REQUERANT** déclare que la rénovation des **BIENS** objet des n'entrait pas dans le cadre du régime de la responsabilité et d'obligation d'assurance institué par les articles L. 241-1 et suivants du Code des assurances relatifs aux travaux de gros œuvre achevés depuis moins de dix ans ainsi que cela est confirmé par une attestation de Monsieur Thierry LEWANDOWSKI, architecte D.P.L.G., en date du 6 avril 2019 ci-après littéralement retranscrite :

*« Objet :*

*- Attestation de non-obligation de contracter une DO*

*A l'attention de Monsieur Pierre Sezille de Mazancourt*

*Monsieur,*

*Je, soussigné Mr Thierry Lewandowski, architecte en charge du suivi du chantier de réhabilitation de l'immeuble situé 44, rue de Fleurus à Lille, atteste par la présente que les travaux réalisés sur l'immeuble n'ont consisté qu'à réaménager l'intérieur de logements existants*

*Aucuns travaux touchant aux fondations, au gros-œuvre, à la structure du bâtiment, aux planchers, à la charpente, ni aux structures des distributions (couloir, palier, escalier) n'ont été réalisés.*

*Les travaux exécutés n'entrent donc pas dans le périmètre de la couverture de l'assurance Dommages d'ouvrage. »*

**14.1.1.2.** Une copie de cette attestation est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention. *Annexe n°13*

**14.1.1.3.** Le **REQUERANT** reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il intervient dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

#### **15. RÉGLEMENTATION SUR LE SATURNISME**

**15.1.1.1. L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ayant été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

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

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



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

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

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

**15.1.1.6.** Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

**15.1.1.7.** L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

**15.1.1.8.** Un constat de risque d'exposition au plomb effectué dans les parties communes de l'ensemble immobilier par la société MAISONORMES dont le siège est situé à VILLENEUVE-D'ASCQ (59650), 14 rue du Carrousel, le 12 avril 2019, est demeuré joint et annexé aux présentes après mention. *Annexe n°14*

**15.1.1.9.** Cet état a révélé la présence de revêtements non dégradés ou non visible contenant du plomb pour une concentration supérieure au seuil toléré.



**15.1.1.10.** Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classement 0 Absence de Plomb	Classement 1 Non dégradé	Classement 2 Etat d'usage	Classement 3 Dégradé
<i>Unités de diagnostic</i>	24	0	16	8	0	0
<i>Total en %</i>	100 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %

## 16. AMIANTE

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

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

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

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

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

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièvement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

**16.1.1.6.** Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

**16.1.1.7.** Un constat de repérage amiante précisant la présence de matériaux et produits des listes A et B susceptibles de contenir de l'amiante dans les parties communes de l'ensemble immobilier tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, a été établi par la société MAISONORMES dont le siège est situé à VILLENEUVE-D'ASCQ (59650), 14 rue du Carrousel, le 12 avril 2019.

**16.1.1.8.** Un exemplaire de ce dossier est demeuré joint et annexé aux présentes après mention. *Annexe n°15*



**16.1.1.9.** Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les parties communes de la copropriété.

## **17. TERMITES**

**17.1.1.1.** Le **REQUERANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement contre les termites et autres parasites du bois ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

## **18. MÉRULES**

**18.1.1.1.** Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

**18.1.1.2.** Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

**18.1.1.3.** Le **REQUERANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

## **19. ASSAINISSEMENT**

**19.1.1.1.** Le **REQUERANT** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur. Le **REQUERANT** déclare que le raccordement à l'assainissement communal est direct et autonome.

**19.1.1.2.** Il déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents ni n'a connaissance de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

**19.1.1.3.** Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

**19.1.1.4.** L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

**19.1.1.5.** Le **REQUERANT** déclare en outre que les biens vendus ne disposent d'aucune installation de récupération des eaux de pluie.



**19.1.1.6.** Par ailleurs, il résulte d'un courrier délivré par LILLE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE en date du 18 avril 2019 demeuré joint et annexé aux présentes après mention (*Annexe n°16*) que :

« Pour faire suite à votre demande relative à la cession de l'immeuble à usage d'habitation situé sur la parcelle n°350OS0168, nous vous informons que la parcelle concernée est considérée comme raccordable (une habitation est considérée comme raccordable à partir du moment où la parcelle supportant l'habitation est desservie, soit directement soit via une voie privée soit via une servitude, par une voie publique équipée d'un collecteur d'eaux usées aboutissant à une station d'épuration).

*Dès lors, conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé Publique, le rejet direct des effluents domestiques à l'égout est obligatoire. La redevance d'assainissement collectif ou une somme équivalente sera perçue sur les factures d'eau de l'occupant.*

*Nous vous précisons qu'aucun contrôle sur site n'a été réalisé. Ni le raccordement effectif, ni la conformité des installations intérieures n'ont été contrôlés.*

*Si le raccordement en domaine privé ou public n'est pas conforme, le propriétaire devra contacter l'Unité Territoriale compétente pour monter un dossier de branchement et/ou un dossier de mise en conformité.*

*Si l'accès à la parcelle supportant l'habitation se fait via une voie privée, seul le propriétaire de cette voie est en mesure de vous renseigner sur la présence ou non d'un réseau de collecte entre l'habitation et la voie publique.*

*Coordonnées à contacter pour les informations complémentaires*

*Unité Territoriale de Lille – Seclin  
Direction de l'Eau et l'Assainissement  
1 rue du Ballon – CS 50749  
59034 LILLE CEDEX*

Téléphone : 03.20.21.35.00  
Fax : 03.20.21.35.49 »

## **20. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

**20.1.1.1.** Le notaire informe les parties des dispositions des articles L. 514-20 et L.125- 7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

#### **Article L. 514-20**

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvenients importants qui résultent de l'exploitation.

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*



#### Article L. 125-7

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

**20.1.1.2.** En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L. 541-1 2° du Code de l'environnement).

**20.1.1.3.** Le **REQUERANT** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur le terrain objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, et déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'à sa connaissance ses investigations lui permettent de supposer :
  - qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code l'environnement ;
  - que l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ;
  - que les **BIENS** ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconveniient pour la santé et l'environnement ;
  - qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amianté, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;
- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur l'immeuble dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L. 211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre ;



- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

## 21. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

### 21.1. REGLEMENTATION GENERALES

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

#### Article L. 125-5

« I. - *Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.*

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

*L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

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

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

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

VI. - *Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.*

VII. - *Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »*

### 21.2. RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

**21.2.1.1.** Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques et pollutions fourni par le **REQUERANT** et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré joint et annexé aux présentes après mention. *Annexe n°17*



**21.2.1.2.** Il résulte de cet état les informations suivantes relatives aux risques naturels, miniers et technologiques, savoir :

<b>Exposition de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques</b>				
	Zonage réglementaire sur la sismicité : zone 2 – Faible		Exposé	
	Commune à potentiel radon de niveau 3		Non exposé	
PPRn	Inondation	Prescrit	Exposé	
PPRn	Mouvement de terrain Affaissements et effondrements	Approuvé	Non exposé	
PPRt	Effet toxique	Approuvé	Non exposé	
<b>Informations portées à connaissance</b>				
	Inondation	Informatif	Exposé	
	Inondation par remontées de nappes naturelles	Informatif	Exposé	
	Inondation par ruissellement et coulée de boue	Informatif	Non exposé	
	Mouvement de terrain Argile	Informatif	Exposé	

**21.2.1.3.** Un état des risques naturels, miniers et technologiques figure au dossier susvisé, ainsi que la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

### **21.3. ZONE DE SISMICITE**

**21.3.1.1.** Il est ici précisé que le bien objet des présentes se situe en zone de sismicité **FAIBLE** et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L. 111-26 et R. 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

### **21.4. ALÉA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

**21.4.1.1.** Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'environnement, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

**21.4.1.2.** L'aléa le concernant est un aléa **FAIBLE**.

**21.4.1.3.** Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée jointe à l'état des risques et pollutions annexé aux présentes.



## **21.5. RADON**

**21.5.1.1.** Les Biens Immobiliers sont situés sur commune classée en catégorie UNE (1), selon les informations mises à disposition par l’Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (ISRN).

## **21.6. SECTEUR D'INFORMATION SUR LES SOLS**

**21.6.1.1.** Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créées conformément aux dispositions de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.

**21.6.1.2.** Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral.

## **21.7. ABSENCE DE SINISTRE DONNANT LIEU À VERSEMENT D'INDEMNITÉ**

**21.7.1.1.** En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le **RESERVANT** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le **BIEN** n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

## **21.8. ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS (ERPS)**

### **21.8.1. BASIAS – BASOL**

**21.8.1.1.** Cet état a pour but de communiquer, à titre informatif, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols, via les bases de données suivantes, savoir :

- La base de données **BASIAS** (Base des anciens sites industriels et activités de services), éditée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières),
- La base de données **BASOL** (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif), sur le site internet du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

**21.8.1.2.** À ce jour, selon les informations disponibles, il s'avère qu'à moins de 500 mètres du **BIEN** objet des présentes, savoir :

- 1 site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par la base de données **BASOL**,
- 128 sites industriels et activités de service sont répertoriés par la base de données **BASIAS**.

**21.8.1.3.** La liste des sites est jointe à l'état des risques de pollution des sols.



### **21.8.2. LOCALISATION DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

**21.8.2.1.** La dernière partie du dossier d'état des risques dresse une liste, à titre informatif, des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) situées à moins de 5.000 mètres du **BIEN** objet des présentes, à partir d'une base de données contenant les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité) émanant du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE).

### **22. ORIGINE DE PROPRIETE**

**22.1.1.1.** Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la société **SISTADEM** pour les avoir acquis avec d'autres de, savoir :

La société dénommée **SCI FLEURUS 44**, Société civile immobilière au capital de 3 048,98 € dont le siège est à LILLE (59000), 44 rue de Fleurus, identifiée au SIREN sous le numéro 381786631 et immatriculée sous le numéro 381786631 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Suivant acte reçu par Maître Martin DESROUSSEAU, notaire à LILLE (Nord), 76, rue Nationale, le 25 juin 2018.

Moyennant un prix principal payé comptant au moyen d'un prêt hypothécaire consenti par la **BANQUE CIC NORD OUEST** et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LILLE 1 le 16 juillet 2018, volume 2018P, numéro 6883.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

### **23. ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

**23.1.1.1.** L'origine de propriété antérieure établie dans l'acte de vente reçu par Maître Martin DESROUSSEAU, le 25 juin 2018, est ci-après littéralement transcrise, savoir :

#### **« ORIGINE DE PROPRIETE »**

*Le bien objet des présentes appartient à la "SCI FLEURUS 44" pour l'avoir acquis en pleine propriété, de :*

*Madame Monique Christiane BONNET, commerçante, demeurant alors à LILLE, 51 rue de l'Hôpital Militaire, née à CHARENTON DU CHER, le 5 octobre 1946, divorcée de Monsieur Daniel LASSAUZAY.*

*Suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe CLAIS notaire à LILLE, le 31 mai 1991.*

*Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte*

*Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LILLE 1ER le 11 juillet 1991, volume 1991P, numéro 5320.*

#### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

*L'origine de propriété antérieure du bien vendu est établie en l'acte sus énoncé dans les termes ci-après littéralement transcrits :*

*" Le bien vendu appartient au vendeur susnommé  
Par suite de l'acquisition réalisée de :*

*1) Monsieur MEURIN Bernard Jean, employé, né à BEUVRY le 15 septembre 1939, demeurant à LILLE 44 rue de Fleurus*

*2) Madame BRASME Marie-Thérèse Pharailde, employée, née à CAMBRIN le 29 mars 1939, demeurant à LILLE 120 rue des Postes*



*Epoux divorcés suivant jugement rendu par la troisième Chambre du Tribunal de Grande Instance de LILLE le 20 décembre 1988*

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre HOLLANDER notaire à BETHUNE le 17 mai 1990*

*Moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte*

*Une expédition de cet acte a été publiée au Premier Bureau des hypothèques de LILLE le 9 juillet 1990 volume 90P numéro 5638*

*L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au Notaire associé soussigné.*

#### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

*L'origine de propriété antérieure du bien vendu est établie en l'acte sus énoncé dans les termes ci-après littéralement transcrits :*

*L'immeuble sus désigné dépend de la communauté de biens réduite aux acquêts, non liquidée à ce jour, ayant existé entre Monsieur et Madame MEURIN-BRASME susnommés vendeurs aux présentes, en vertu de leur contrat de mariage reçu par Maître Raoul MARTIN, lors notaire à BETHUNE, le 23 mai 1966, non modifié depuis, par suite d'acquisition faite au cours et pour le compte de ladite communauté à l'encontre de :*

*Monsieur Jean Marc Maurice Georges Louis LAGACHE, technicien en radiologie, demeurant à LILLE, rue de Fleurus, célibataire majeur, né à LILLE, le 11 avril 1958.*

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard DUFURTRELLE, notaire associé à FOURNES EN WEPPE, le 28 février 1984.*

*Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE FRANCS (370 000,00 F) payé comptant et quittancé audit acte, dont DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS provenant d'un prêt du même montant qui leur a été consenti aux termes dudit acte par la COMPAGNIE FRANCAISE D'EPARGNE ET DE CREDIT et l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT et la SOCIETE DES ASSURANCES GENERALES DE FRANCE-VIE.*

*Une expédition de cet acte de vente a été publiée au premier bureau des hypothèques de LILLE, le 26 mars 1984, volume 4797 numéro 22. »*

#### **24. SITUATION HYPOTHECAIRE**

##### **24.1.1.1. Un état hypothécaire en cours de validité révèle :**

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise le 2 août 2018, volume 2018V, numéro 3654, contre le **REQUERANT** au profit de la **BANQUE CIC NORD OUEST** sur les **BIENS** avec d'autres biens pour sûreté de la somme en principal de TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (395 000,00 EUR). Ladite inscription ayant effet jusqu'au 15 mai 2021.
- Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise le 2 août 2018, volume 2018V, numéro 3655, contre le vendeur au profit de la **BANQUE CIC NORD OUEST** sur les **BIENS** avec d'autres biens pour sûreté de la somme en principal de DEUX CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (285 000,00 EUR). Ladite inscription ayant effet jusqu'au 15 mai 2021.



**24.1.1.2. OBSERVATION ETANT ICI FAITE** que dans l'acte de prêt par la **BANQUE CIC NORD OUEST** à la société **SISTADEM** il a été indiqué ce qui suit littéralement retranscrit :

**« ARTICLE 14 - PROMESSE DE MAINLEVÉE »**

*Dans l'hypothèse où l'Emprunteur aurait consenti une ou plusieurs garanties réelles, en garantie du (des) concours accordé(s) par le Prêteur, il est expressément convenu que ce dernier s'engage à donner mainlevée sur les lots vendus dès lors que le prix de vente dûment agréé par lui aura été intégralement payé par l'acquéreur et versé entre ses mains sur le compte spécifique à l'opération.*

*La mainlevée totale ne pourra être consentie par le Prêteur qu'après justification du paiement intégral de l'ensemble des prix de vente.*

**ARTICLE 15 – STIPULATIONS AU PROFIT DES ACQUEREURS**

*En cas de constitution d'une hypothèque par l'Emprunteur, il est convenu ce qui suit, lors de la revente de l'immeuble hypothéqué :*

*L'Emprunteur stipule en faveur de l'acquéreur, que le Prêteur ne pourra pas exercer ses droits hypothécaires à l'encontre de ce dernier qui justifierait avoir intégralement acquitté le prix d'acquisition déterminé en accord avec le Prêteur.*

*En cas de défaillance de l'acquéreur, l'Emprunteur stipule que le Prêteur ne pourra exercer le droit de préférence résultant de son hypothèque qu'à concurrence seulement de la fraction du prix de vente restant due en principal, révisée le cas échéant et augmentée de tous les intérêts et accessoires.*

*En conséquence, dans tous ordres ayant pour objet la distribution du prix des biens vendus à la suite des poursuites en réalisation forcée engagées à l'encontre de l'acquéreur défaillant, le Prêteur ne sera colloqué que pour le montant stipulé à l'alinéa précédent quel que soit le montant de la créance qu'il pourrait produire.*

*Les dispositions prévues aux deux alinéas précédents ne sont pas applicables en cas de résolution ou d'annulation de la vente.*

*La stipulation pour autrui est acceptée par le Prêteur sous la condition suivante : dans l'acte de vente, il devra être stipulé que le paiement du prix devra, pour être libératoire, être effectué au Prêteur, soit par virement, soit par chèque à l'ordre du Prêteur.*

*L'acceptation par l'acquéreur de la stipulation pour autrui qui précède sera constatée dans l'acte de vente à intervenir en sa faveur.*

*Si l'acquéreur l'exige, cette acceptation pourra être notifiée au Prêteur par simple lettre par les soins du Notaire rédacteur de l'acte de vente. »*

**24.1.1.3.** À cet égard, le **REQUERANT** donne ordre irrévocable au notaire soussigné de prélever les frais de mainlevée sur les prix de la présente vente et de virer le solde du prix de vente sur le compte du créancier.

**24.1.1.4.** Le **REQUERANT** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.



## **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**ARTICLE 3 - L'IMMEUBLE** sera divisé en **DIX (10)** lots numérotés de **UN (1) A DIX (10)**.

### **25. OBSERVATIONS PRELIMINAIRES**

**25.1.1.1.** La présente division de l'immeuble et la répartition des tantièmes de copropriété des parties communes qui en est la conséquence supposent que les plans du dossier de construction qui leur ont servi de base, ne soient pas remis en cause ; s'il en était autrement et si la surface développée devait être différente, cette affectation de tantièmes de copropriété des parties communes serait modifiée pour tenir compte des plans définitivement adoptés et exécutés. Ce réajustement s'effectuerait toutefois en vertu des mêmes normes que celles qui ont présidées à la présente répartition ainsi qu'il est dit ci-après. Il en serait de même pour la répartition des charges.

### **26. DÉSIGNATION DES LOTS**

**26.1.1.1.** L'ensemble est divisé en 10 lots numérotés de 1 à 10. La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que la quote-part qui y est attachée dans la propriété indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en millièmes (1.000èmes).

**26.1.1.2.** La désignation des lots est faite par un observateur placé face à l'immeuble dans la rue.

**26.1.1.3.** La composition des lots est la suivante :

*Au rez-de-chaussée :*

#### **LOT NUMERO UN (1) :**

Un studio, situé au rez-de-chaussée du bâtiment, 1<sup>ère</sup> porte à droite du hall d'entrée, avec accès direct sur celui-ci.

Il comprend un séjour-cuisine et une salle de bains avec W.C.

Et les quatre-vingtquinze millièmes (95 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **LOT NUMERO DEUX (2) :**

Un appartement de type II, situé au rez-de-chaussée du bâtiment et de l'extension, la porte d'entrée est située dans le hall d'entrée à côté de l'escalier menant aux étages.

Il comprend un séjour, une cuisine, un W.C, une chambre et une salle de bains.

Il a également la jouissance privative d'une cour extérieure.

Et les deux cent dix-neuf millièmes (219 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.



*Au 1<sup>er</sup> étage :*

**LOT NUMERO TROIS (3) :**

Un appartement de type II, situé au premier étage du bâtiment, avec accès direct sur le palier commun.

Il comprend une entrée, un W.C, un séjour-cuisine, une chambre et une salle de bains.

Et les deux cent vingt millièmes (220 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

*Au 2<sup>ème</sup> étage :*

**LOT NUMERO QUATRE (4) :**

Un appartement de type II, situé au deuxième étage du bâtiment, avec accès direct sur le palier commun.

Il comprend une entrée, un W.C, un séjour-cuisine, une chambre et une salle de bains.

Et les deux cent seize millièmes (216 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

*Au 3<sup>ème</sup> étage :*

**LOT NUMERO CINQ (5) :**

Un appartement de type II, situé au troisième étage du bâtiment, avec accès direct sur le palier commun.

Il comprend une entrée, un W.C, un séjour-cuisine, une chambre et une salle de bains.

Et les deux cent sept millièmes (207 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

*Au sous-sol :*

**LOT NUMERO SIX (6) :**

Un cave située au sous-sol du bâtiment.

Et les dix millièmes (10 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LOT NUMERO SEPT (7) :**

Un cave située au sous-sol du bâtiment.

Et les huit millièmes (8 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.



### LOT NUMERO HUIT (8) :

Un cave située au sous-sol du bâtiment.

Et les onze millièmes (11 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

### LOT NUMERO NEUF (9) :

Un cave située au sous-sol du bâtiment.

Et les sept millièmes (7 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

### LOT NUMERO DIX (10) :

Un cave située au sous-sol du bâtiment.

Et les sept millièmes (7 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

## 27. RÉSUMÉ DE L'ÉTAT DESCRIPTIF

**27.1.1.1.** L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article numéro 71-5 du décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret numéro 2012-1462 du 26 décembre 2012.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
1	0,0	Un appartement	95 / 1000
2	0,0	Un appartement	219 / 1000
3	1,0	Un appartement	220 / 1000
4	2,0	Un appartement	216 / 1000
5	3,0	Un appartement	207 / 1000
6	-1,0	Une cave	10 / 1000
7	-1,0	Une cave	8 / 1000
8	-1,0	Une cave	11 / 1000
9	-1,0	Une cave	7 / 1000
10	-1,0	Une cave	7 / 1000

## 28. EFFET RELATIF

**ACQUISITION** suivant acte reçu par Maître Arnaud VERMUNT, notaire à LILLE (Nord) le 27 avril 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de LILLE 1.



## 29. CALCULS

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

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

**29.1.1.3.** Les lots autres qu'appartements, bureaux ou locaux professionnels, ont un coefficient qui leur est propre (garages, parkings, greniers, caves, dépendances, etc.).

**29.1.1.4.** Etant ici précisé que les tantièmes de copropriété ont été calculés par le Cabinet Antoine ESTADIEU, Géomètre-Expert à LILLE, 5bis rue Armand Carrel, en Juillet 2018 et que la méthode utilisée est celle-ci après indiquée :

*« Coefficients employés pour le calcul des quotes-parts de masse générale*

<i>k1 : Nature du lot</i>	
1.00 pour la superficie des aménagements possibles 0.20 pour les caves 0.10 pour la cour	

*Situation du lot*

<i>k2 : Niveau escalier</i>
0.95 Rez-de-chaussée 1.00 1 <sup>er</sup> étage et sous-sol 0.98 2 <sup>ème</sup> étage 0.95 3 <sup>ème</sup> étage

### **FORMULE EMPLOYÉE**

$$\text{Superficie pondérée} = \text{Superficies} \times k1 \times k2$$

*Coefficients employés pour le calcul des quotes-parts de charges d'escalier*

<i>k1 : Fréquence d'utilisation</i>	<i>k2: Niveau escalier</i>
1.00 pour les locaux du sous-sol et du 1 <sup>er</sup> au 3 <sup>ème</sup> étage	0.00 Rez-de-chaussée 1.00 1 <sup>er</sup> étage et sous-sol 1.05 2 <sup>ème</sup> étage 1.10 3 <sup>ème</sup> étage



### ***FORMULE EMPLOYEE***

*Superficie pondérée = Superficie brute habitable x k1 x k2*

#### ***Superficies utilisées***

*Les quotes-parts de masse et de charges ont été calculées à partir des superficies brutes aménageables des locaux. »*

## **30. SYNDIC PROVISOIRE DE COPROPRIÉTÉ**

**30.1.1.1.** Le syndic est à titre provisoire le cabinet **SANDEVOIR**, situé à **ROUBAIX (59100), 11 Grand Place**.

**30.1.1.2.** Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**30.1.1.3.** Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**30.1.1.4.** Si l'absence de syndic résulte de ce que l'assemblée générale, suite à la deuxième convocation, n'a pu en désigner un, le **REQUERANT** devra former une demande de nomination de syndic judiciaire dans les conditions de l'article 46 du décret de 1967.

## **31. DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

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

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites.
- Les fondations, les gros murs de façades et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non, les murs et clôture.
- Le gros œuvre des planchers à l'exclusion du revêtement des sols.
- La couverture du bâtiment principal et les chêneaux (pour le bâtiment principal).
- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des sanitaires.
- Le gros œuvre de l'escalier du bâtiment principal.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.
- Les conduits de tout à l'égout, les gaines et branchements à l'égout.
- Les conduits prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci).



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

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

**REMARQUE :** Les balcons, terrasses ou cours sont considérés comme parties communes à usage exclusif du copropriétaire concerné.

**ARTICLE 5 – ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES** – Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de surélever le bâtiment principal et d'en affouiller le sol.
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin qui sont choses communs.
- Le droit d'affouiller ces cours et jardins.
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

#### **ARTICLE 6bis – CLAUSES PARTICULIERES**

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

#### **32. DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

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

- Les plafonds et le parquet (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre, qui sont parties communs).
- Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols, y compris ceux des balcons et terrasses réputés partie commune.
- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes.
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants.
- Les appuis de fenêtres.
- Les enduits des gros murs et les cloisons séparatives.
- Les canalisations intérieures et les radiateurs.
- Les installations sanitaires, W.C.
- Les placards et penderies.
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, papiers peints et décors.
- Les câblages T.V. internes aux appartements.

Et résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux. La présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative, et le tout pour autant que les biens ou équipements existent.



Il est précisé que les séparations entre lots quand elles ne font pas partie du gros œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.



## **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **TITRE I – CONDITIONS D’USAGE DE L’IMMEUBLE**

#### *CHAPITRE I – DESTINATION DE L’IMMEUBLE*

**ARTICLE 8 – L’immeuble est à usage d’habitation ou de profession libérale** (les activités libérales sont admises sous réserve des autorisations administratives nécessaires et sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la bonne tranquillité de l’immeuble, ni gêner par l’odeur ou le bruit les autres copropriétaires).

#### *CHAPITRE II – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES*

**ARTICLE 9 – PRINCIPES** – Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l’immeuble ou porter atteinte à sa destination, et réserves qui seront exposées ci-après.

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

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

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

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

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

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

Le syndic devra toujours être informé de ces travaux.

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



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

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

#### **ARTICLE 9bis – MUTATION DE LOTS**

a) Tout copropriétaire pourra céder, à titre gratuit ou onéreux, son lot, à condition que la cession porte sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot. Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division publiés aux hypothèques s'imposent à tout nouveau copropriétaire, ainsi que ceux qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'ils ont été portés à la connaissance du nouvel acquéreur ou du titulaire du droit de propriété avant la vente et que ce dernier a adhéré aux obligations qui en résultent.

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

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

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

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

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

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



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

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

**ARTICLE 10 – OCCUPATIONS** — L'occupation des locaux ne doit apporter d'activités dangereuses ou insalubres ou être de nature à incommoder les autres copropriétaires par le bruit ou les odeurs.

**ARTICLE 11 – LOCATIONS** — Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie à l'article 8 ci-dessus.

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

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

**ARTICLE 11bis – ANIMAUX** — Les animaux, mêmes domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats et autres animaux domestiques courants, oiseaux....) sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les animaux précités ne devront errer dans les parties communes.

**ARTICLE 12 – HARMONIE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER** — Les portes d'entrées, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France.

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

Cependant, tous les copropriétaires des lots, du rez-de-chaussée auront la faculté de créer des ouvertures complémentaires d'accès à leur local, sous réserve des autorisations administratives d'usage et d'obtenir au préalable l'accord de l'architecte de l'immeuble.

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

Les copropriétaires jouissant d'un jardin devront le maintenir en parfait état d'entretien.

Ils seront personnellement responsables des dégâts provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auront effectués.



## **ARTICLE 12bis – DROITS DE JOUSSANCE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE DES JARDINS, TERRASSES, BALCONS**

Pour des raisons d'harmonie, l'aménagement des jardins et balcons, devra être respecté et ne pourra être sensiblement modifié sans autorisation de l'assemblée générale.

Ces espaces devront être tenus en parfait état de propreté. Aucun objet disparate ne pourra y séjourner durablement. L'usage des barbecues ou tout autre dispositif émettant des fumées ou des odeurs, est strictement interdit sur les balcons ou dans les jardins à moins de cinq mètres des habitations, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Les balustrades, garde-corps devront être maintenus en bon état et ne pourront être modifiés ni recouverts ou doublés sans autorisation de l'assemblée générale.

Les occupants des appartements possédant un balcon ne pourront en aucun cas effectuer des percements des planchers qui risqueraient de détériorer l'éventuelle étanchéité desdits planchers.

Les copropriétaires disposant d'un balcon supporteront personnellement la charge de l'entretien du revêtement de sol notamment des dalles sur plot, s'il en existe, de leur remplacement et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient.

## **ARTICLE 13 – TELEVISION** – Raccordement collectif par Numéricable, fibre optique et à défaut antenne collective.

**ARTICLE 14 – ENSEIGNES – PLAQUES** – Si l'un des lots devient à usage de profession libérale il pourra installer une plaque professionnelle sur les cotés de la porte d'accès au couloir commun à un endroit et d'une dimension ayant obtenu l'aval du syndic.

## **ARTICLE 15 – REPARATIONS ET ENTRETIEN (Accès des ouvriers)**

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

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

**ARTICLE 16 – LIBRE ACCES** – En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son lot à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.

**ARTICLE 17 – ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET DE ROBINETTERIE** – Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinet devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

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

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



**ARTICLE 18 – CHAUFFAGE** – Ne peuvent être utilisé que les appareils de chauffage individuel conforme à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

#### **ARTICLE 19 – MODIFICATIONS – SUBDIVISIONS – REUNIONS**

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

Les propriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 soumise à l'approbation de l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 24 de ladite loi.

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

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits différents publiés au fichier immobilier.

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

**ARTICLE 20 – SURCHARGE DES PLANCHERS** – Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

**ARTICLE 21 – RESPONSABILITE** – Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

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

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

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

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



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

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

La porte sur rue du hall d'entrée commun du rez-de-chaussée doit être généralement tenue fermée.

Il est formellement interdit de stationner dans les aires de circulation ou de manœuvre communes.

Les clients des professionnels libéraux devront se garer à l'extérieur de l'ensemble immobilier.

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

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

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

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

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

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



## TITRE II – CHARGES COMMUNES DE L’IMMEUBLE

### ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

#### *CHAPITRE I – CHARGES GENERALES A TOUS LE COPROPRIETAIRES*

##### *A- DEFINITION*

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

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

2° - Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes.

3° - Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.

4° - Les conduits de raccordement du tout à l'égout et des eaux pluviales dans les parties où elles sont communes à l'ensemble.

5° - Les frais d'entretien et de réparations des murs mitoyens ou non entourant la propriété (sauf l'entretien courant à charge du lot concerné).

6° - La location et l'entretien du compteur général d'eau.

7° - Les frais d'entretien et de réparations de toute nature, grosses et menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des lots), aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout à l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque lot ou locaux en dépendant), aux balcons s'ils existent.

8° - Les frais nécessités par les engorgements dans les conduits des W.C.

9° - Le gros œuvre des planchers à l'exception des revêtements de sols.

10° - Les frais du hall d'entrée, de sa porte, des sonnettes, des interphones, du paillasson, des boîtes aux lettres...

11° - Les frais à faire au circuit électrique et à ses composants, du couloir du rez-de-chaussée ainsi que les frais de location et de consommation du compteur EDF des parties communes (s'il vient à exister).

12° - Les frais du personnel d'entretien des parties communes générales.



13° - Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général les frais de nettoyage, de peinture et de réparations des extérieurs, des fenêtres, des persiennes, des appuis de fenêtres, de chaque lot, bien que ces choses soient propriété privative ainsi que les balcons s'ils existent.

14° - Les frais du local poubelles, des locaux techniques, etc.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

#### B - REPARTITION (Colonne A du tableau des charges)

**ARTICLE 29** – Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot (sauf celles réparties suivant les notas existant éventuellement ci-dessus).

Néanmoins les copropriétaires qui agravaient les charges générales par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

### *CHAPITRE II – CHARGES SPECIALES POUR LES TOITURES ET DES FACADES DU BÂTIMENT*

#### A - DEFINITION

**ARTICLE 29/1** – Les charges d'entretien et de réparations, pour les toitures et les façades telles que les frais d'entretien et de réparations de toutes natures, grosses et menues à faire aux toitures, aux têtes de cheminées et aux chêneaux et aux façades.

**Nota :** Les charges d'entretien et de réparations, pour les toitures et les façades de l'extension, se trouvant au-dessus du lot 2, seront à sa charge exclusive.

La partie restante, située au-dessus du local poubelles, restera à la charge de la copropriété (en partie commune générale).

#### B - REPARTITION

**ARTICLE 29/2** – Ces charges seront réparties suivant la colonne B du tableau des charges sauf nota.

### *CHAPITRE III – CHARGES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES DES ETAGES DU BÂTIMENT*

#### A - DEFINITION

**ARTICLE 29/3** – Les charges d'entretien, de réparations, et de ravalement telles que :

- 1) Les frais concernant la cage d'escalier et les paliers communs des étages.
- 2) Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier.
- 3) Les frais à faire au circuit électrique et à ses composants, pour la partie commune aux étages.



### B - REPARTITION

**ARTICLE 29/4** – Ces charges seront réparties suivant la colonne C du tableau des charges.

### TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES GENERAUX

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etages	Nature du lot	Quote-part en 1.000ème
1	Unique	-	Rez-de-Chaussée	Appartement	95
2	Unique + extension	-	Rez-de-Chaussée	Appartement	219
3	Unique	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	220
4	Unique	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Appartement	216
5	Unique	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Appartement	207
6	Unique	Unique	Sous-sol	Cave	10
7	Unique	Unique	Sous-sol	Cave	8
8	Unique	Unique	Sous-sol	Cave	11
9	Unique	Unique	Sous-sol	Cave	7
10	Unique	Unique	Sous-sol	Cave	7
					<b>1000</b>

### TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

N° des lots	Etages	Nature du lot	A	B	C
			Charges générales en 1.000ème	Charges du bâtiment en 1.000ème	Charges de l'escalier en 1.000ème
1	Rez-de-Chaussée	Appartement	95	111	0
2	Rez-de-Chaussée	Appartement	219	84	0
3	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	220	259	301
4	2 <sup>ème</sup> étage	Appartement	216	254	316
5	3 <sup>ème</sup> étage	Appartement	207	243	326
6	Sous-sol	Cave	10	11	12
7	Sous-sol	Cave	8	10	11
8	Sous-sol	Cave	11	12	14
9	Sous-sol	Cave	7	8	10
10	Sous-sol	Cave	7	8	10
			<b>1000</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>



## TITRE III – ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

### *CHAPITRE I – SYNDICAT*

#### **ARTICLE 30**

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au **CHAPITRE I TITRE IV.**

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

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

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

Dans de telles circonstances, on se reportera au chapitre sur les copropriétés en difficulté articles 29-1 à 29-15 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **ARTICLE 31**

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

#### **ARTICLE 32**

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

Le syndicat a pour dénomination :

**Syndicat des copropriétaires du 44 rue de Fleurus à LILLE.**

**Le syndic provisoire sera la cabinet SANDEVOIR, situé à ROUBAIX (59100), 11 Grand Place**

#### **ARTICLE 33**

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

#### **ARTICLE 34**

**SON SIEGE EST à ROUBAIX (59100), 11 Grand' Place.**



## *CHAPITRE II – ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES*

### **SECTION 1 – EPOQUE DES REUNIONS**

#### **ARTICLE 35**

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

#### **ARTICLE 36**

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

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

#### **ARTICLE 37**

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

#### **ARTICLE 38**

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

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

### **SECTION 2 – CONVOCATIONS**

#### **§ 1 – Personnes habilitées à convoquer l'assemblée**

##### **ARTICLE 39**

Le syndic convoque l'assemblée générale.

##### **ARTICLE 40**

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

##### **ARTICLE 41**

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



Si la mise en demeure au syndic, ainsi effectuée, reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice, à l'effet de convoquer l'assemblée. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical.

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

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

## **§ 2 – Contenu des convocations - Documents annexes**

### **ARTICLE 42**

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

### **ARTICLE 43**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

10° Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;

11° Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;

12° Les projets des conventions et l'avis du conseil syndical mentionnés au troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ou le projet de résolution portant délégation en application du deuxième alinéa de cet article.

## II – Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

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

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

4° Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ;

5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;

6° L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

7° Le compte rendu de la dernière réunion du conseil des résidents mentionnant l'avis émis en application du quatrième alinéa de l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965.

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

## § 3 – Ordre du jour

### **ARTICLE 44**

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

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



## § 4 – Délai de convocation - Formes

### **ARTICLE 45**

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion.

Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 (à l'exception de l'article 19 : la mise en demeure préalable à l'inscription de l'hypothèque légale se fait par acte extra judiciaire) se font par lettre recommandée avec accusé de réception ou par télécopie avec récépissé. Le point de départ du délai est le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire. En conséquence il est prévu que chaque copropriétaire notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie.

## § 5 – Personnes à convoquer

### **ARTICLE 46**

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

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

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

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

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

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

## § 6 – Fixation du lieu, date et heure de la réunion

### **ARTICLE 47**

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion. L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou d'une commune limitrophe.

## § 7 – Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

### **ARTICLE 48**

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



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

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

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

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

### **SECTION 3 – TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES**

#### **ARTICLE 49**

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

#### **ARTICLE 50**

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

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

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

#### **ARTICLE 51**

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui sont élus par l'assemblée générale à la majorité des voix exprimées de copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

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

#### **ARTICLE 52**

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

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



### **ARTICLE 53**

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

Les mandats seront établis en conformité avec l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par l'article 55 de la loi n° 2014-366 du 24 décembre 2014, à savoir :

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

Les représentants légaux de mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

### **ARTICLE 54**

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

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

### **ARTICLE 55**

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

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

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

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

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

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

## **SECTION 4 – VOIX - MAJORITE**

### **ARTICLE 56**

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

### **ARTICLE 57**

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



## **ARTICLE 58**

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

## **ARTICLE 59**

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

### **§ 1 – Décisions ordinaires**

#### **ARTICLE 60**

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

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

Il est ci-après relaté les termes de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

I.- Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.- Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

e) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;



f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;

h) Les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes ;

i) La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

III.- Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

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

a) Administration ordinaire de l'immeuble :

- élection du président et des membres du bureau,

- approbation des comptes,

- vote du budget prévisionnel,

- souscription des contrats : assurance de l'immeuble, entretien des ascenseurs, espaces verts...

- introduction des actions en justice,

- transaction.....

b) Entretien de l'immeuble avec par exemple :

- le ravalement,

- la peinture de la cage d'escalier,

- le remplacement d'une chaudière à l'identique,

- le remplacement d'un ascenseur,

- la réfection des canalisations...

c) Compétence spéciale de l'article 11, 2ème alinéa de la loi du 10 juillet 1965 :

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

## § 2 – Décisions prises à la majorité absolue des voix

### **ARTICLE 61-1**

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

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée, mais peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaine dépense jusqu'à un montant dont elle fixe le maximum. Elle ne peut, en aucun cas, privé l'assemblée



générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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

c) La désignation ou la révocation du syndic ou des syndics et des membres du conseil syndical,

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

e) La modification de la répartition des charges visée à l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives,

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (article 60 ci-dessus), les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

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

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène,

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes,

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes,

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires,

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation



A la même majorité, l'assemblée générale arrête :

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

### **ARTICLE 61-2**

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

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

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois peut statuer à la majorité de l'article 24 susvisé.

Dans ce cas :

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

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

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

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

### **§ 3 – Décisions prises exigeant une double majorité**

#### **ARTICLE 62-1**

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

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition sur les parties communes ou les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à *L'ARTICLE 61-1 d ci-dessus* ou l'article 25d de la loi du 10 juillet 1965.

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



c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

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

Elle 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.

#### **ARTICLE 62-2**

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

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

Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

#### **§ 4 – Dispositions diverses**

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



### **ARTICLE 63-1**

Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

- la modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 juillet 1965.
- L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.
- D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.
- Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

### **ARTICLE 63-2**

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

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

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

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

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

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

## *CHAPITRE III – CONSEIL SYNDICAL*

### **SECTION 1 – COMPOSITION**

#### **ARTICLE 64**

Conformément à l'article 4 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, il devra être constitué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

#### **ARTICLE 65**

Le conseil syndical est composé de trois (3) membres au minimum.



## **ARTICLE 66**

Les membres du conseil syndical sont désignés parmi les copropriétaires.

Peuvent, en outre, être membres du conseil syndical :

- Les associés d'une société propriétaire de plusieurs lots qui leur sont attribués en jouissance et les accédants ou les acquéreurs à terme.
- Leurs conjoints, partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs usufruitiers ou représentants légaux.

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

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale ou ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.

## **ARTICLE 67**

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

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

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

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut, à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, décider de ne pas instituer de conseil syndical. La décision de l'instituer est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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

## **ARTICLE 68**

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

## **ARTICLE 69**

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

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

## **ARTICLE 70**

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

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



## **ARTICLE 71**

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

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

## **ARTICLE 72**

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

## **ARTICLE 73**

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

## **SECTION 2 – ORGANISATION**

### **ARTICLE 74**

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son Président parmi ses membres.

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

### **ARTICLE 75**

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

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

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

## **SECTION 3 – ATTRIBUTIONS**

### **ARTICLE 76**

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

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

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

### **ARTICLE 77**

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



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

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

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

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

### **ARTICLE 78**

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

### **ARTICLE 79**

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

## **SECTION 4 – DELIBERATIONS**

### **ARTICLE 80**

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

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

### **ARTICLE 81**

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

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

### **ARTICLE 82**

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

### **ARTICLE 83**

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



## CHAPITRE IV – SYNDIC

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

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

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

### **SECTION 1 – NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION**

#### **ARTICLE 84**

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

#### **ARTICLE 85**

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

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

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété, qui est notamment chargé, dans les délais fixés par ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 du décret du 17 mars 1967, de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic dans les conditions prévues à l'article 9 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

#### **ARTICLE 86**

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

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

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du Code Civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

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



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

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

#### **ARTICLE 87**

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

#### **ARTICLE 88**

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

#### **ARTICLE 89**

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

#### **ARTICLE 90**

A dater de la cessation de ses fonctions, le syndic est tenu :

- Dans le délai d'un mois, de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.
- Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, de lui verser le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires, ainsi que celui des syndicats.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le Président du Conseil syndical, pourra demander au président du Tribunal de Grande Instance, statuant comme en matière de référé d'ordonner sous astreinte, la remise des pièces et fonds susvisés ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

#### **ARTICLE 91**

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



## ARTICLE 92

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

## SECTION 2 – ATTRIBUTIONS

### ARTICLE 93 – REGLES GENERALES

I. - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;
- de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat ;
- d'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;
- de réaliser les démarches prévues aux articles L. 711-1 à L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;
- d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;
- de proposer, à compter du 1er janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.



II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé ;

- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ;

A l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

III. - Le syndic est également chargé :

- de notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions prévues par l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions du IV de cet article ;



- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication. A compter de la publication de la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur et jusqu'au 30 novembre 2011, cette information est fournie dans le relevé de charges envoyé régulièrement par le syndic aux copropriétaires.

IV. - Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

V. - En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.

Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

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

#### **ARTICLE 94 – TRAVAUX URGENTS**

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

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

#### **ARTICLE 95 – PERSONNEL**

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

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

#### **ARTICLE 96 – LISTE DES COPROPRIÉTAIRES**

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 9bis c) du présent règlement, il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement. Il fait aussi mention de leur adresse électronique, lorsque le copropriétaire a donné son accord.



## ARTICLE 97 – ARCHIVES

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

Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie des pièces justificatives des charges de copropriété mentionnées à l'article 9-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés au premier alinéa du présent article.

La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

## ARTICLE 98 – COMPTABILITE

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

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois.

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

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

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

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

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

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

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

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur,



lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

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

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

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

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

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

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

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15000€, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

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

#### **ARTICLE 99 – AVANCES - PROVISIONS**

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

#### **ARTICLE 100 – DEPOT DES FONDS**

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



## **ARTICLE 101 – CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Toute convention entre le syndicat et le syndic, son conjoint le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de direction ou de contrôle ou dont elles sont salariées ou préposées.

## **ARTICLE 102 – ACTIONS EN JUSTICE**

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée, à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, des mesures conservatoires et des demandes qui relèvent de pouvoirs du Juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du Tribunal de Grande Instance est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

## **SECTION 3 – EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS**

### **ARTICLE 103**

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

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

## ***CHAPITRE V – PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - RECOUVREMENT DES CRÉANCES DU SYNDICAT***

### **ARTICLE 104 – RÈGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PRÉVOYANCE - GARANTIE**

Le syndic peut exiger le versement :

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

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

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

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

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



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

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

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

#### **ARTICLE 105 – INTERETS DE RETARD**

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

#### **ARTICLE 106 – RECOUVREMENT DES FONDS**

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

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

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

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

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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



## **ARTICLE 107 – SURETES**

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

En outre, l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie, conformément aux dispositions de l'article 19-1 de la loi précitée, par le privilège immobilier spéciale prévu par l'article 2374 du code civil.

## **ARTICLE 108 – INDIVISIBILITE – SOLIDARITE**

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

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

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

## *CHAPITRE VI – ASSURANCES*

### **ARTICLE 109**

Le syndicat devra être assuré contre :

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 110**

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

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

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

### **ARTICLE 111**

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



### **ARTICLE 112**

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

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

### **ARTICLE 113**

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

### **ARTICLE 114**

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

### **ARTICLE 115 – DISPOSITIONS COMMUNES**

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

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

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

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



## **TITRE IV – DECISIONS EXTRAORDINAIRES**

### *CHAPITRE I – MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE*

#### **ARTICLE 116**

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

#### **ARTICLE 117**

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

#### **ARTICLE 118**

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

#### **ARTICLE 119**

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

#### **ARTICLE 120**

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

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

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

En conséquence :

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

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

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

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir :

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



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

## *CHAPITRE II – ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION*

### **SECTION 1 – ACTES D'ACQUISITION**

#### **ARTICLE 121**

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

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

#### **ARTICLE 122**

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

### **SECTION 2 – ACTES DE DISPOSITION**

#### **ARTICLE 123**

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

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

#### **ARTICLE 124**

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

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

#### **ARTICLE 125**

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

#### **ARTICLE 126**

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



### *CHAPITRE III – AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION*

#### **ARTICLE 127**

Les décisions concernant les travaux comportant transformation, addition ou amélioration des parties communes, à l'exception de ceux visés, le cas échéant à l'article 25 et à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

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

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

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

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

### *CHAPITRE IV – RECONSTRUCTION*

#### **ARTICLE 128**

##### **I) Eléments d'équipement**

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

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

##### **II) Bâtiment**

###### **A) Emploi de l'indemnité**

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

###### **B) Assemblée Générale**

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

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

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



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

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

### C) Reconstruction décidée

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les céderont seront exonérés de toute obligation de reconstruction.

### D) Reconstruction non décidée

Si la reconstruction n'est pas décidée :

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

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



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

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

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

#### *CHAPITRE IV – COPROPRIETE EN DIFFICULTE*

##### **ARTICLE 129**

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le juge ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant au moins quinze pour cent des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, ou par le procureur de la république ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire ad hoc.

Le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires (à l'exception de ses pouvoirs de décision concernant les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition et la modification du présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes), et tout ou partie des pouvoirs du conseil syndical.

Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le juge sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Le juge peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'Etat dans le département, du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, du procureur de la République ou d'office.

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



### **ARTICLE 130**

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

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

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

### **ARTICLE 131**

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

### **ARTICLE 132**

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