

AB HUISSIERS  
LILLE  
Me Jean  
VANOVERSHELDE

16 rue Alexandre DESROUSSEAUX  
BP146  
59001 LILLE CEDEX  
Tel : 03 20 51 90 51  
Fax : 03 20 74 97 13

AB HUISSIERS  
BAPAUME  
Me Vincent TAHON

AB HUISSIERS  
BETHUNE

Mail : [contact@abhuissiers.fr](mailto:contact@abhuissiers.fr)

[www.abhuissiers.fr](http://www.abhuissiers.fr)

Paiement par CB à l'étude  
ou par Téléphone



**Coût de l'acte**

(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	219,16 €
Vacation (Art A444-18)	223,00 €
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	449,83 €
TVA à 20%	89,97 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>539,80 €</b>

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**LE JEUDI TREIZE JANVIER  
DEUX MILLE VINGT DEUX  
à partir de 9 heures 00**

### A LA REQUETE DE :

**La SELAS MJS PARTNERS**, immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE n°D 403 608 136, dont le siège social est 65 boulevard de la République à 59100 ROUBAIX, FRANCE, agissant diligence de son représentant légal en exercice, Nicolas SOINNE, Président - Mandataire Judiciaire, ès-qualité de liquidateur judiciaire de la SAS ACTIF IMMO,

Ayant pour avocat Maître Benoit de BERNY, avocat au Barreau de Lille, membre de l'Association de BERNY - FOLLET - HERBAUT, y demeurant 22/24 avenue du Peuple Belge à LILLE (Nord),

Agissant en vertu d'une ordonnance sur requête rendue par le Juge-commissaire près le Tribunal de Commerce de Lille Métropole en date du 2 septembre 2021, publiée au Service de Publicité Foncière de LILLE 3 le 22 octobre 2021 V°2021 S N°63,

Et des articles R322-2 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

107 rue Roger SALENGRO

Lot Lots n°1 et 2 - RDC  
59260 LILLE HELLEMES

### DEFERANT A CETTE REQUISITION :

**Je, Jean VANOVERSHELDE, Huissier de Justice associé, membre de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée AB HUISSIERS, dont le siège social est 10 rue de Péronne à (62450) BAPAUME, exerçant dans l'Office dont cette dernière est titulaire à la résidence de LILLE (Nord) 16 rue Alexandre DESROUSSEAUX, soussigné,**

### JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

107 rue Roger SALENGRO

Lot n°1 et 2 - Etage RDC  
59260 LILLE HELLEMES

Afin de procéder à la description des lots 1 et 2 situés sur l'ensemble immobilier repris au cadastre Section 298 AD n°276,

Avec l'assistance de Messieurs Victor et Jacques DESBUISSON de la société AXIM DIAGNOSTICS et de Monsieur Romain BENESY de la société VIVAT DIAGNOSTIC IMMOBILIER, chargés de procéder aux mesures légales et diagnostiques.

## CONVOCATION

Préalablement, Monsieur Olivier DUQUESNOY de la SAS ACTIF IMMO a été convoqué par courriel en date du 20 janvier 2022. Celui-ci est présent et ouvre les accès à l'immeuble et aux lots concernés.

## LOCALISATION DE L'IMMEUBLE

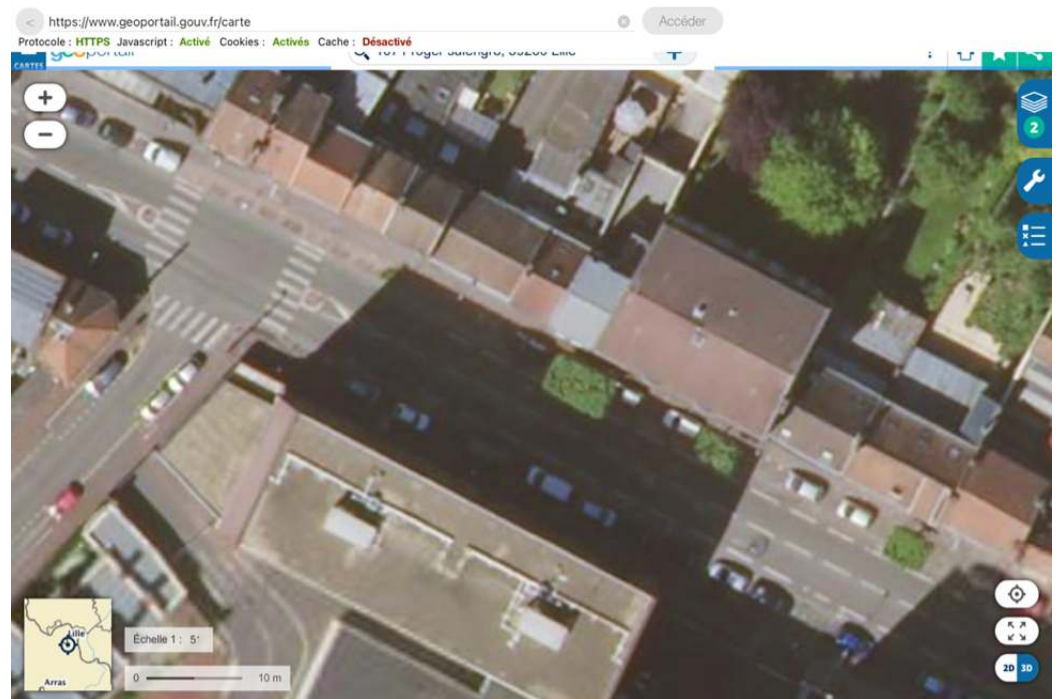
L'immeuble du 107 rue Roger Salengro à HELLEMES LILLE (Nord) est situé à proximité des stations de métro « MARBRERIE » et « MAIRIE D'HELLEMES » de la ligne n°1 qui relie Lille à Villeneuve d'Ascq,

A proximité de la Mairie d'Hellemmes, il existe un abri vélo sécurisé.

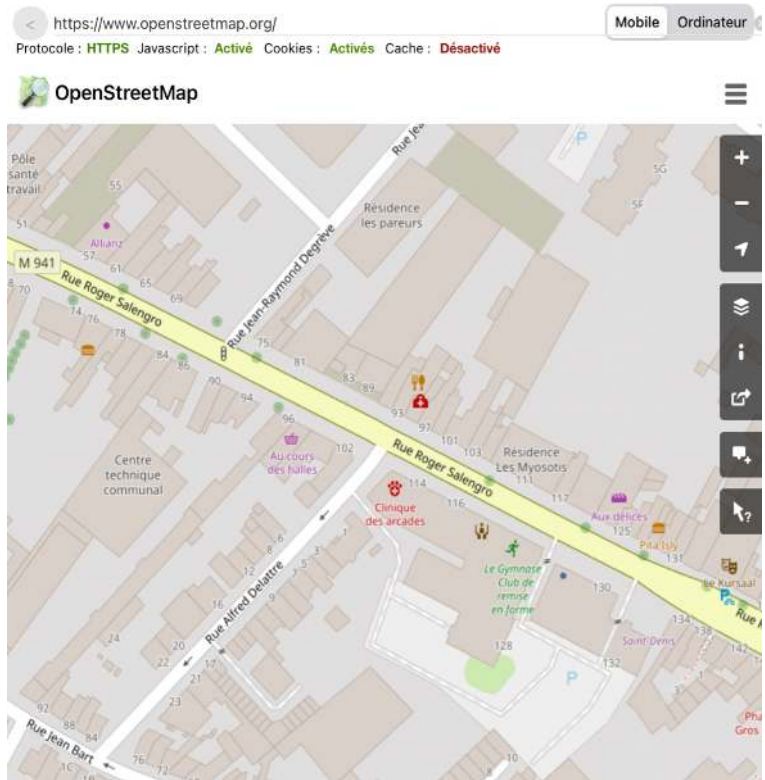
Il existe une offre commerciale importante dans la rue avec de nombreux restaurants et commerce à l'ambiance populaire.

Je procède à des captures de vues satellite du bien afin de localiser l'immeuble sur un plan et une carte.

J'ai également pris des photographies de la rue face à l'immeuble où il existe notamment une salle de sport, un laboratoire médical, une clinique vétérinaire et une agence d'intérim.



Photographie n°1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



Photographie n°2.



Photographie n°3. Rue face à l'immeuble



Photographie n°4. Rue face à l'immeuble



Photographie n°5. Immeuble 107 rue Roger Salengro à HELLEMES LILLE

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

La ville de Hellemmes-Lille a été fusionnée avec Lille en 1977. La ville de Lille est la préfecture du département du Nord et chef-lieu de la région Hauts de France,

Elle compte un peu moins de 235 000 habitants (2019) et est la dixième commune la plus peuplée de France. Elle fait partie de la Métropole européenne de Lille qui compte près de 1,2 million d'habitants. Elle fait partie du Groupement européen de coopération territoriale Eurométropole Lille-Kortrijk-Tournai qui totalise plus de 2,1 millions d'habitants.

Elle est située au centre de la Métropole européenne de Lille et toutes les communes limitrophes en font partie.

La ville de Lille s'est reconvertie dans les années 1990 vers le secteur tertiaire et la réhabilitation des quartiers sinistrés.

En matière de transports, la ville de Lille dispose d'un métro automatique comportant deux lignes. Elle a deux gares TGV et l'Eurostar s'arrête à l'une de ces gares.

La ville connaît un développement d'un pôle étudiant et universitaire avec plus de 100 000 étudiants mais également culturel avec son classement en 2004 en Ville d'art et d'histoire, l'organisation en 2004 de LILLE 2004 - capitale européenne de la culture et de LILLE 3000.

La ville fait également partie du réseau V'Lille comportant des vélos en libre service et des pistes cyclables,

## DESCRIPTION DES LOTS N° 1 ET 2

Les lots n° 1 et 2 sont situés au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Les parties communes de l'immeuble sont en travaux, des gaines et câbles électriques parcourent les communs.

Il n'existe qu'un seul compteur électrique fonctionnel (Linky) dans l'immeuble.

Concernant les lots n°1 et 2, il n'existe pas de compteur électrique fonctionnel.

### **LOT N°2 : Appartement :**

Il s'agit d'un appartement en rez-de-chaussée comprenant la totalité de la cour arrière et les 336/1000èmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

Cet appartement est en travaux : Les murs sont pour partie « mis à nu » où les briques et les parpaings sont apparents, le plafond est en partie déposé, des gaines et câbles électriques sont apparents.

Monsieur Olivier DUQUESNOY me précise qu'il existait un mûre dans cet appartement qui a été traité par la société VALMI. Aucune facture ou document n'est fourni.

Cet appartement comporte trois pièces principales et une cour.

On accède à cet appartement par une porte palière pleine peinte. Le bâti de cette porte est fixé mais il existe une ouverture en partie haute de cette porte ainsi que sur la gauche.

Cette porte donne accès à une pièce principale.

***Pièce principale :***

Sol carrelé,

Les murs et le plafond sont « mis à nu », les briques, les parpaings et les hourdis sont apparents. Des gaines et câbles électriques sont en attente de raccordement. Il existe des réseaux fixés au plafond. Dans un coin, les murs sont partiellement recouvert d'un carrelage.

Il existe un châssis en bois verni équipé de deux ouvrants et une double porte fenêtre en bois verni donnant sur la cour arrière.

La cour arrière comporte des dalles au sol recouvert partiellement par de la végétation et les murs sont recouverts d'une peinture avec quelques traces noirâtres et constitués d'une palissade en bois.

Depuis cette pièce principale, on accède à une chambre.

***Chambre :***

L'accès se fait par un bâti sans porte depuis la pièce principale.

La cloison en plaque de placoplâtre entre ces deux pièces est en cours de travaux.

Des gaines et câbles électriques sont en attente de raccordement

Sol carrelé

Les murs en briques et parpaings sont à nus.

Le plafond en plaques de placoplâtre est partiellement déposé et l'isolant est apparent.

Il existe des réseaux fixés au plafond.

Deux placards présents équipés de portes coulissantes dont certaines miroirs.

***Salle de bains :***

On accède à la salle de bains depuis la chambre par un bâti sans porte.

Carrelage au sol et sur les murs.

Elle est équipé d'une douche, d'une baignoire, d'un lavabo et d'un bidet.

Les robinetteries sont manquantes.

La baignoire est fissurée.

Le plafond est constitué d'un lambris PVC avec spots.

Il existe également un WC dont les murs sont recouverts d'une peinture.

Il n'existe pas de porte d'accès mais juste le bâti.

## **LOT N°1 : Studio**

Le studio est situé en façade avant au rez-de-chaussée de l'immeuble.

On y accède par une porte palière pleine peinte équipée de deux béquilles.

Le sol est carrelé et comporte quelques traces.

Les murs et le plafond en plaque de placoplâtre sont recouverts d'une peinture.

Il existe un châssis en PVC en façade avant équipé de deux ouvrants et deux impostes ainsi qu'un volet en PVC électrique.

Un cumulus de marque atlantic est fixé au mur.

## **Photographies lot n°2, parties communes et lot n°1 :**



Photographie n°1. Accès lot n°2



Photographie n°2. Pièce principale lot n°2



Photographie n°3. Pièce principale lot n°2





Photographie n°4. Pièce principale lot n°2



Photographie n°5. Entrée lot n°2



Photographie n°6. Accès chambre lot n°2



Photographie n°7. Chambre lot n°2



Photographie n°8. Chambre lot n°2



Photographie n°9. Chambre lot n°2



Photographie n°10. Accès salle de bains lot n°2



Photographie n°11. Salle de bains lot n°2



Photographie n°12. Salle de bains lot n°2



Photographie n°13. Salle de bains lot n°2



Photographie n°14. Salle de bains lot n°2



Photographie n°15. Salle de bains lot n°2



Photographie n°16. Pièce principale lot n°2



Photographie n°17. Cour arrière



Photographie n°18. Parties communes RDC



Photographie n°19. Porte d'accès rdc immeuble





Photographie n°20. Accès lot n°1



Photographie n°21. Lot n°1



Photographie n°22. Lot n°1



Photographie n°23. Lot n°1



Photographie n°24. Lot n°1



Photographie n°25. Lot n°1

## **DIAGNOSTIQUES ET MESURES LÉGALES DES LOTS 1 ET 2**

Les rapports ont été dressés ce jour par Monsieur Victor DESBUISSON du cabinet AXIMO DIAGNOSTICS et par Monsieur Romain BENESY de la société VIVAT DIAGNOSTIC IMMOBILIER.

Selon les certificats de superficie, le lot n°2 a une superficie de 47,61 m<sup>2</sup> et le lot n°1 de 12,26m<sup>2</sup>.

## CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOTS N°1 ET 2

Les lots 1 et 2 sont libres d'occupation.

## OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LES LOTS 1 ET 2

Selon l'Etat descriptif de division :

Le lot n°1 est un studio situé au rez-de-chaussée sur rue, et les 76/1000ièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble,

Le lot n°2 est un appartement au rez-de-chaussée comprenant en outre la totalité de la cour et les 336/1000ièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble,

Concernant l'occupation des parties privatives, Le Règlement de copropriété en son article 10 dispose que « Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice de professions libérales à l'exclusion de toute autre activité sera toutefois toléré dans tout ou partie des appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble. »

Concernant l'accès à l'immeuble, il n'existe aucune sonnette et une seule boîte aux lettres est installée sur la façade.



Photographie n°1.



Photographie n°2.

## **SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**

Monsieur Olivier DUQUESNOY m'indique qu'il n'existe pas de Syndic pour l'immeuble. Il n'existe aucun affichage ou tableau dans les parties communes.

Aucun Syndic ne serait en charge desdits lots et de la copropriété.

## **DIAGNOSTICS**

Les diagnostics et plan sont réalisés par les sociétés AXIMO DIAGNOSTICS et VIVAT DIAGNOSTICS IMMOBILIER

## **REMARQUES GÉNÉRALES**

J'ai pu relever dans les lots, la présence de divers matériels et équipements. Toutes réserves sont faites quant à la propriété de ces biens, leur évacuation et vente par commissaire-priseur, préalablement à la vente de ces lots par adjudication.

Sont annexés au présent procès verbal :

- Règlement de copropriété et Etat descriptif de division
- Certificat de superficie et plan des lots n°1 et 2

---

J'ai dressé le présent procès verbal de description pour servir et valoir ce que de droit, étant précisé que les constatations ci-dessus sont des constatations visuelles ou résultent

de déclarations verbales qui m'ont été faites lors de mon intervention, et qu'il convient de se référer au cahier des conditions de ventes qui sera ultérieurement dressé, pour connaître les droits ou contraintes attachés à l'immeuble.

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a circular official seal.

Jean VANOVERSCHELDE  
Huissier de Justice

Le présent acte comprend 47 pages dont 25 pages d'annexes.

# Annexes



N° 3265

## Formulaire de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHEQUES	DEPÔT 2015 D N° 1474 EDDI	DATE Date : 28/01/2015 VOL Volume : 2015 'P' N° 840
PF AW	B490 TAXIS  SALAIRES  CSI : 15,00 EUR	125,00 EUR    TOTAL Droits : 125,00 EUR

**L'AN DEUX MIL QUINZE**

**Le SEPT JANVIER**

En l'Etude,



Maître Frédéric BONNAVE, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial, dont le siège social est à LILLE (Nord), 67, boulevard de la Liberté,

A reçu, à la requête de la personne ci-après désignée, le présent acte authentique contenant :

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**  
**REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**DRESSE A LA REQUETE DE :**

La société dénommée "**ACTIF IMMO**",

Société par actions simplifiée au capital de SEPT MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (7.650,00 €), dont le siège social est à LILLE (59000), 171 rue Nationale.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE et identifiée sous le numéro SIREN 439 250 838.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

La société "ACTIF IMMO", est représentée par Monsieur Oliver DUQUESNOY, demeurant à FRELINGHIEN, 3803 chemin de la Vacherie, ici présent, agissant en qualité de gérant et seul associé de la société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 15 des statuts de ladite société.



Lequel requérant, préalablement au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant l'immeuble ci-après désigné, a exposé ce qui suit /

### I - EXPOSE

Aux termes de l'acte de vente en date du 04 mars 2011, la SARL ACTIF IMMO a acquis de :

Monsieur José Aloïs LANNOO, retraité, né le 16 novembre 1946 à PRISCHES (59550) et Madame Eliane Thérèse Denise LABIS, retraitée, née le 06 juillet 1948 à STAPLE (59190), son épouse, demeurant à RETY (62720), 4 rue Ronville.

L'immeuble ci-dessous désigné :

#### DESIGNATION

Un immeuble situé à HELLEMMES-LILLE (59260), 107 rue Roger Salengro.

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
298	AD	276	107 RUE ROGER SALENGRO	01 a 37 ca
Contenance totale				01 a 37 ca

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé et quittancé aux termes dudit acte.

Dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de LILLE I, le 20 avril 2011 volume 2011 P numéro 4139. / x

### II - ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenaient à Monsieur et Madame LANNOO-LABIS par suite de l'acquisition qui en a été faite pour le compte de leur communauté ayant existé entre eux de :

Monsieur Abdellah IBN TATTOU, commerçant, né le 05 novembre 1962 à TAZA ( Royaume du MAROC) époux de Madame Hayat EL BOUHOUTI, née le 04 septembre 1978 à FES (Royaume du MAROC), demeurant alors à HELLEMMES LILLE, 107 rue Roger Salengro,

Suivant acte reçu par Maître Patrick BRIDOUX, Notaire à LILLE le 07 avril 1999.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique dudit acte de vente a été publiée au service de la publicité foncière de LILLE I, le 08 avril 1999, volume 1999P numéro 3455.

**CECI EXPOSE**, il est passé à l'acte objet des présentes :

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**1ERE PARTIE.- DISPOSITIONS PRELIMINAIRES**

**CHAPITRE I.- OBJET DU REGLEMENT**

**Article 1.-** Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, dans le but de :

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

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

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

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

### I.- DESIGNATION

**Article 2.-** Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble situé à HELLEMMES-LILLE (59260), 107 rue Roger Salengro,

Figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
298	AD	276	107 RUE ROGER SALENGRO	01 a 37 ca
Contenance totale				01 a 37 ca

Tenant,

- Par devant à la rue Roger Salengro,
- D'un côté, à gauche, à l'immeuble sis 105 rue Roger Salengro,
- D'un côté, à droite, à l'immeuble sis 109 rue Roger Salengro,
- Au fond, à l'immeuble sis 101 rue Roger Salengro.

L'immeuble mis en copropriété se compose d'un unique bâtiment de trois étages sur rez-de-chaussée avec caves au sous-sol, extension en rez-de-chaussée et cour sur l'arrière.

Cet immeuble comprend :

- au rez-de-chaussée : un couloir d'entrée avec escaliers d'accès aux étages et au sous-sol, un studio sur rue et un appartement sur cour ;
- un appartement à chacun des trois étages ;
- caves au sous-sol.

#### Plans

Sont demeurés ci-annexés les plans par niveaux de l'immeuble, savoir :

- Le plan du rez-de-chaussée,
- Le plan du chacun des trois étages,
- Le plan du sous-sol.

#### **Origine de propriété Servitudes, charges et mitoyennetés**

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

## II.- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

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

- Pour les locaux principaux : au prorata de la surface pondérée les coefficients de pondération variant de 0,94 à 1,00 ;
- Pour la cour et la terrasse : au prorata de la superficie pondéré le coefficient de pondération retenu étant fixé à 0,15.

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

Les lots comprennent :

**LOT n° 1 :** Un studio situé au rez-de-chaussée, sur rue.

Et les soixante seize millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

Ci,.....76/1.000e

**LOT n° 2 :** Un appartement situé au rez-de-chaussée comprenant en outre la totalité de la cour.

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

Ci,..... 336/1.000e

**LOT n° 3 :** Un appartement situé au premier étage comprenant en outre la jouissance privative d'une terrasse.

Et les deux cent trente huit millièmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

Ci,..... 238/1.000e

**LOT n° 4 :** Un appartement situé au deuxième étage.

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

Ci,..... 178/1.000e

**LOT n° 5 :** Un appartement situé au troisième étage.

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

Ci,..... 172/1.000e

## TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71-5 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959 et n° 79-405 du 21 mai 1979.

N° lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Tantièmes en 1.000è
1	Unique	Rdc	Néant	Studio	76
2	Unique	Rdc	Néant	Appartement	336
3	Unique	1 <sup>e</sup> étage	Unique	Appartement	238
4	Unique	2 <sup>e</sup> étage	Unique	Appartement	178
5	Unique	3 <sup>e</sup> étage	Unique	Appartement	172
Total					1000

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

#### I.- 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 appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain tel que repris au cadastre sous la parcelle 298 AD n° 276 ;
- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;
- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols ;
- Les couvertures du bâtiment ;
- Les souches de cheminées ;
- Les conduits (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains ;
- Le couloir d'entrée, l'escalier, sa cage et les paliers ;
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;
- Les conduits de tout-à-l'égout, les gaines et branchements d'égout,
- Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau et d'électricité (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des logements, ou des locaux en dépendant et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci)

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, ornements divers, paillassons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives) ;

- Les installations de raccordement à un réseau câblé de télévision situées dans les parties communes ;

L'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

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

Le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol.

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

## II.- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

- Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre, qui sont parties communes) ;
- Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;
- 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 enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- Les garde-corps des fenêtres,
- Les dispositifs et équipements du chauffage individuel,
- Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C. ;
- Les installations de la cuisine, éviers, etc ;
- Les placards et penderies ;
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, papiers, tentures et décors ;

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

La cour et ses murs de clôtures, mitoyens ou non, sont privatifs au lot n° 2.

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

## 2EME PARTIE.- CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

### CHAPITRE I.- PARTIES PRIVATIVES

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

### CHAPITRE II - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

**Art 9.- Dispositions générales.-** Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

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

L'exercice de professions libérales à l'exclusion de toute autre activité sera toutefois toléré dans tout ou partie des appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

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

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

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits.

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

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

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

Le couloir d'entrée ne pourra en aucun cas servir de garage de voitures d'enfants ou d'engins à deux roues avec ou sans moteur.

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

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

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

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

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

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer en façade de l'immeuble, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elle peut être apposée.

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

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

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

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

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

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



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

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

### **3EME PARTIE - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

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

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

Les primes d'assurances souscrites par le syndicat ;

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des logements), aux toitures, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque lot principal privatif ou locaux en dépendant), à la porte d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs ;

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W-C, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée ;

Les frais de ravalement des façades ;

Les dépenses d'entretien et de réparation de l'escalier et de la cage d'escalier;

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

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

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif ;

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

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

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

**Art. 19-2. - Escalier** - Les charges d'escalier comprennent:

Les frais d'entretien et de remplacement du revêtement de sol des marches, contremarches et paliers.

Ces dépenses seront assurées entre les propriétaires des lots des étages à raison de 1/3 chacun, (colonne 2 du tableau des charges).

**Art. 19-3. - Charges d'eau froide.** - Les frais de consommation individuelle d'eau seront répartis comme suit:

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

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

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

**Art. 19-4. - Antenne collective.**- Les charges spéciales afférentes aux dispositifs de réception collective de radio et de télévision (antennes, filtres, amplificateurs, etc.) communs seront réparties par parts égales entre les propriétaires des lots raccordés.

**Art. 19-5. - Tableau de répartition des charges.**

N° de lot	Charges générales 1	Charges escalier2
1	6	---
2	336	---
3	238	1/3
4	178	1/3
5	172	1/3
	000	3/3

**CHAPITRE II.- OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

**Art. 20. - Règlement des charges.**

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

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

- une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale, exigible le premier jour de chaque trimestre (ou : le premier jour d'une période fixée par l'assemblée générale). Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ;

- des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses prévues au budget prévisionnel, et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale;

- des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement collectif, à exécuter dans les trois années à échoir et non encore décidés.

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

Pour les provisions prévues au budget prévisionnel, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

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

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

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

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

**Art. 22.** - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

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

#### **4EME PARTIE - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 du décret du 19 mars 1967 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus;

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

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2° et 3° alinéa), 14-2 (2° alinéa), 18 (7° alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1er, 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 lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

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

Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes du budget prévisionnel;

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

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

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

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

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

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président et par le secrétaire.

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous la forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

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

**Art. 30. - Majorité.** - Chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes sous réserve de l'application le cas échéant de l'article 22, alinéa 2, de la loi à propos de la réduction du nombre de voix d'un copropriétaire majoritaire. Les assemblées des copropriétaires ne pourront valablement délibérer qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

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

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

## CHAPITRE II.- ASSURANCES

**Art. 31.** - La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes. Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

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

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

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un logement ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;

2° Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants ;

3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

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

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

**Art. 33.** - Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incombera le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

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

**Art. 34.** - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre 'incendie, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

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

**Art. 36.** - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.



Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient Incombé, le tout sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L. 121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

## 5EME PARTIE.- DISPOSITIONS COMMUNES

### CHAPITRE I – MUTATIONS DE PROPRIETE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE II - MODIFICATION DU REGLEMENT

**Art. 41.** - Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Le syndic procédera aux formalités de publicité foncière consécutives à ces décisions.

## CHAPITRE III - DOMICILE

**Art. 42.** - Pour permettre toutes modifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 4 du décret du 17 mars 1967.

---

## PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au service de la publicité foncière de LILLE I.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

## POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc de l'étude.

## ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui, au syndic, de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de LILLE.

## PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant directement auprès de l'office notarial.

**DONT ACTE**, rédigé sur VINGT pages.

Fait et passé à LILLE, en l'étude du Notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

Le présent acte comprenant :

renvoi -  
mot nul -  
ligne nulle -  
blanc barré -  
chiffre rayé -

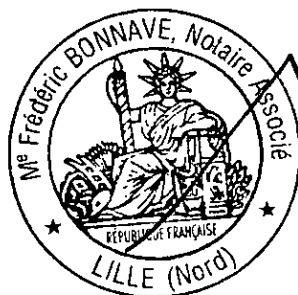
**LE SOUSSIGNE MAITRE FREDERIC BONNAVE, NOTAIRE ASSOCIE A LILLE (NORD), 67 BOULEVARD DE LA LIBERTE**

### CERTIFIE :

- que l'ensemble du document hypothécaire dont les pages sont numérotées en continu et comprenant vingt pages, est en conformité à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi ni mot nul.

- que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leurs noms, lui a été régulièrement justifiés.

Fait à LILLE,  
Le 26 janvier 2015.



## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

### A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	<b>Appartement</b>	Adresse :	<b>107 rue Roger Salengro (Hellemmes-Lille) 59260 LILLE</b>
Nombre de Pièces :		Propriété de:	<b>5780 107 Rue Roger Salengro (Hellemmes-Lille) 59260 LILLE</b>
Étage :	<b>RDC</b>	Mission effectuée le :	<b>25/01/2022</b>
Numéro de lot :	<b>2</b>	Date de l'ordre de mission :	<b>19/01/2022</b>
Référence Cadastre :	<b>Section 298 AD n°276</b>	N° Dossier :	<b>5780 5780 25.01.22 C</b>

**Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :**

**Total : 47,61 m<sup>2</sup>**

**(Quarante-sept mètres carrés soixante et un)**

**Commentaires : Néant**

### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface
Local n°1	RDC	23,23 m <sup>2</sup>
Local n°2	RDC	13,83 m <sup>2</sup>
Salle de bains/WC	RDC	10,55 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>47,61 m<sup>2</sup></b>


La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par AXIMO Diagnostics qu'à titre indicatif.

**Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.**

à **LILLE**, le **25/01/2022**

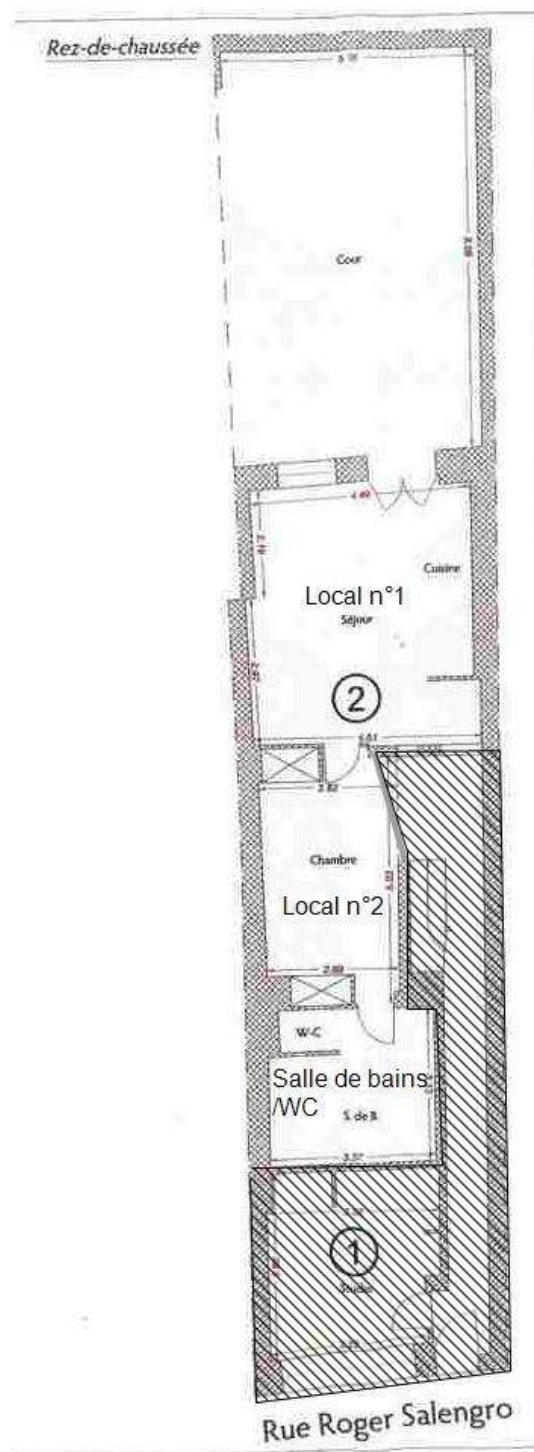
**Le Technicien :**  
victor DESBUISSON

**Nom du responsable :**  
DESBUISSON Jacques

  
**AXIMO DIAGNOSTICS**  
237, rue Nationale 59800 Lille  
RCS Lille 491 206 751

**DOCUMENTS ANNEXES**

**Croquis**



5780 5780 25.01.22 C

2/2

AXIMO Diagnostics  
237, rue Nationale - 59800 Lille

Téléphone 03 20 40 01 40  
Télécopie 03 20 99 06 32  
Mobile 06 32 92 03 02

Sarl au capital de 12 000 €  
RCS Lille 491 206 751 00019

TVA FR 484 912 067 51  
Responsabilité Professionnelle Axa  
Mail j.desbuisson@wanadoo.fr

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

### A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	<b>Appartement</b>	Adresse :	<b>107 rue Roger Salengro (Hellemmes-Lille) 59260 LILLE</b>
Nombre de Pièces :		Propriété de:	<b>5779 107 Rue Roger Salengro (Hellemmes-Lille) 59260 LILLE</b>
Etage :	<b>RDC</b>	Mission effectuée le :	<b>25/01/2022</b>
Numéro de lot :	<b>1</b>	Date de l'ordre de mission :	<b>19/01/2022</b>
Référence Cadastrale :	<b>Section 298 AD n°276</b>	N° Dossier :	<b>5779 5779 25.01.22 C</b>

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :

**Total : 12,26 m<sup>2</sup>**  
(Douze mètres carrés vingt-six)

Commentaires : Néant

### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL


Pièce ou Local	Etage	Surface
Studio	RDC	12,26 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>12,26 m<sup>2</sup></b>

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par AXIMO Diagnostics qu'à titre indicatif.

**Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.**

**Le Technicien :**

victor DESBUISSON



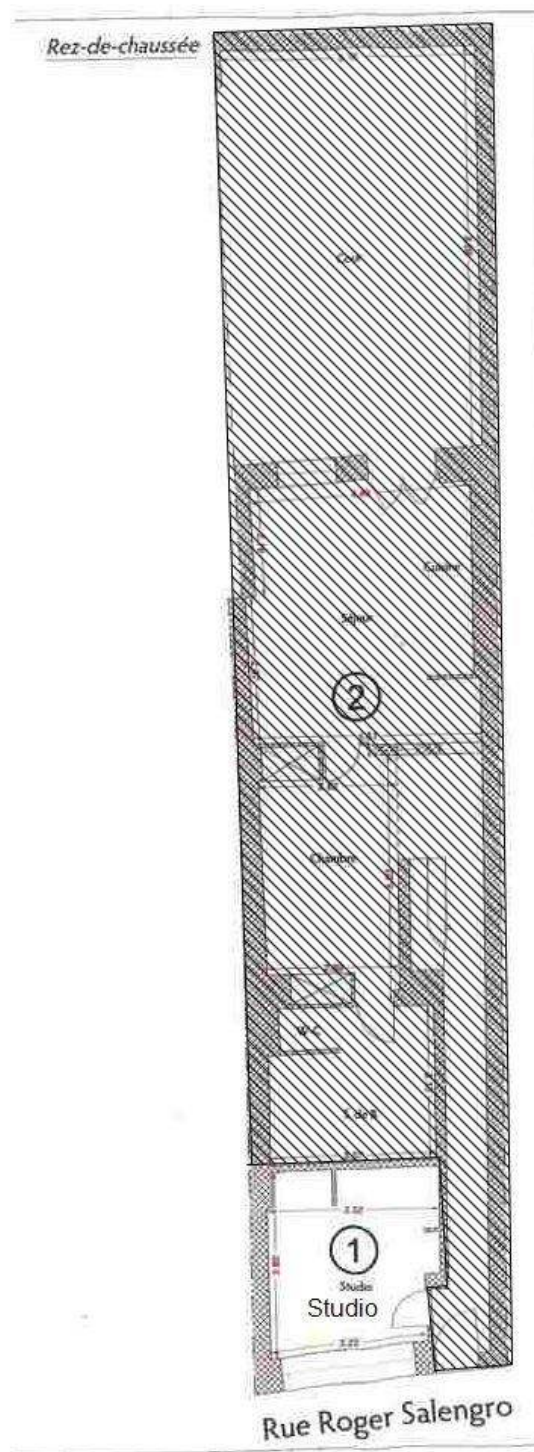
**AXIMO DIAGNOSTICS**  
237, rue Nationale 59800 Lille  
RCS Lille 491 206 751

à LILLE, le 25/01/2022

**Nom du responsable :**  
DESBUISSON Jacques

**DOCUMENTS ANNEXES**

**Croquis**



5779 5779 25.01.22 C

2/2