

Droit de timbre payé sur état  
Autorisation 6/91 (Code Général  
des Impôts III art. 405 I)

L I L L E

26, 26bis, 28, Rue des Pyramides

SECTION RW N° 76, 233

Etat Descriptif de Division  
Règlement de Copropriété



*SA SA*

## SOMMAIRE

EXPOSE PREALABLE	02
Forme de l'acte	02
Désignation de l'immeuble et du terrain d'assiette	02
Servitudes	02
Situation de l'immeuble au regard des règles d'urbanisme	02
Documents annexes	02
Description de l'immeuble	02
Destination de l'immeuble	03
État descriptif de division	03
1 <sup>ERE</sup> PARTIE : GENERALITES ET DIVISION DE L' IMMEUBLE	07
CHAPITRE 1 : Généralités – Objet du règlement de copropriété	08
CHAPITRE 2 : Division de l'immeuble	08
Distinction parties communes – parties privatives	08
Parties communes générales	08
Parties communes spéciales	09
Parties privatives	09
2 <sup>EME</sup> PARTIE : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES	11
CHAPITRE 1 : Usage des parties communes	12
CHAPITRE 2 : Usage des parties privatives	13
3 <sup>EME</sup> PARTIE : REPARTITION ET REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE	16
CHAPITRE 1 : Charges communes	17
CHAPITRE 2 : Charges privatives	19
CHAPITRE 3 : Règlement de charge	20
4 <sup>EME</sup> PARTIE : CONDITION D' UTILISATION DES LOTS	21
CHAPITRE 1 : Modification des lots	22
CHAPITRE 2 : Mutation des lots	22
CHAPITRE 3 : Les locations	24
CHAPITRE 4 : Les hypothèques	24
5 <sup>EME</sup> PARTIE : ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES	25
CHAPITRE 1 : Syndicat, Syndic et Conseil Syndical	26
CHAPITRE 2 : Assemblée générale des copropriétaires	30
CHAPITRE 3 : Assurances	33
CHAPITRE 4 : Modification du règlement de copropriété	35
CHAPITRE 5 : Entrée en vigueur du règlement de copropriété	35
CHAPITRE 6 : Publicité foncière	35
6 <sup>EME</sup> PARTIE : PLANS	36



# Exposé préalable

- FORME DE L'ACTE : ACTE NOTARIE

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUSART, Notaire soussigné, le \_\_\_\_\_, il a été établi l'état descriptif de division et le règlement de copropriété s'appliquant à un immeuble, sur un terrain sis 26, 26bis, 28, Rue des Pyramides à LILLE, d'une superficie totale d'après cadastre de 550 m<sup>2</sup>.

- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble édifié sur le terrain ci-après désigné :

COMMUNE : LILLE  
RUE : 26, 26bis, 28, Rue des Pyramides  
CADASTRE : - Section RW  
- Numéro 76, 233  
- Contenance cadastrale totale : 550 m<sup>2</sup>

- SERVITUDES EVENTUELLES

Les parcelles cadastrées 76 et 233 sont grevées d'une servitude de passage devant permettre, en cas de besoin, d'évacuer les personnes se trouvant dans les locaux situés sur la parcelle cadastrées 232. Ce passage constituera une issue de secours utilisable exclusivement en cas de panique.

Le lot 101, constitué du sous-sol et du rez-de-chaussée, est grevé d'une servitude de passage permettant l'accès et l'entretien au local machinerie de l'ascenseur situé au sous-sol de l'ensemble immobilier.

- SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES REGLES D'URBANISME

La SCI des PYRAMIDES a obtenu suivant permis de construire délivré par la mairie de Lille le 1<sup>er</sup> août 2005 sous le numéro PC 59350 0500035, l'autorisation de changer la destination des lots en locaux d'habitation.

- DOCUMENTS ANNEXES

- Plans masse
- Plans de chaque niveau avec indication des lots.

- DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble comprend un seul corps de bâtiment composé de :

**Au sous-sol :** un local à usage de bureau, une descente d'escalier privative, un local machinerie pour l'ascenseur.

**Au rez-de-chaussée :** un local à usage de bureau avec entrée privative, une cour commune avec 11 places de parking, une entrée pour l'accès aux appartements, un palier, l'ascenseur, l'escalier d'accès aux étages.

**Au 1<sup>er</sup> étage :** un local à usage de bureau, un palier, l'ascenseur, l'escalier d'accès aux étages.

**Au 2<sup>ème</sup> étage :** deux locaux à usage de bureau, un sas d'accès aux locaux, un palier, l'ascenseur, l'escalier d'accès aux étages.

Au 3<sup>ème</sup> étage : deux locaux à usage de bureau, un sas d'accès aux locaux, un palier, l'ascenseur, l'escalier d'accès aux étages.

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en 19 lots, comprenant :

- au sous-sol : 1 lots numéroté 101
- au rez-de-chaussée : 12 lots numérotés 1 pour le bureau et de 107 à 117 pour les places de parking
- au premier étage : 1 lot numéroté 102
- au deuxième étage : 3 lots numérotés 103, 104 et 118
- au troisième étage : 2 lots numérotés 105, 106 et 119

• DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble désigné ci-dessus est destiné à l'usage d'habitation et de bureau.

Il sera néanmoins toléré, dans les locaux l'exercice d'une activité libérale, à condition que cette activité n'apporte pas de nuisance particulières à la copropriété.

Les commerces sont interdits.

• ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble est divisé en 19 lots. Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en millièmes, et sont indiqués dans le tableau ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°59-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n°59-90 du 7 janvier 1959.

Lots	Bâtiments	Etages ou niveaux	Désignation	Quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales
101	Unique	Sous-sol, rez-de-chaussée	Bureau	257/1.000
102	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	228/1.000
103	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	143/1.000
104	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	89/1.000
105	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	146/1.000
106	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	86/1.000
107	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1.000
108	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1.000
109	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1.000
110	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1.000
111	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1.000
112	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1.000
113	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1.000
114	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1.000
115	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1.000
116	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1.000
117	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1.000
118	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Sas	3/1.000
119	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Sas	4/1.000
Total				1.000/1.000

Pour le calcul des millièmes de charges, il a été tenu compte de la superficie des lots, de la nature du local, de sa consistance (forme et distribution), de sa situation (niveau). A chaque élément est attribué un coefficient qui multiplié par la surface, permet de définir la superficie pondérée de chaque lot. Les millièmes de charges sont ensuite calculés proportionnellement à ces surfaces pondérées.

**LOT N°107 :**

Une place de stationnement, portant le N°107 des plans ci-annexés, situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, ayant accès par le portail d'entrée et les 4/1.000é (quatre millièmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**LOT N°108 :**

Une place de stationnement, portant le N°108 des plans ci-annexés, situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, ayant accès par le portail d'entrée et les 4/1.000é (quatre millièmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**LOT N°109 :**

Une place de stationnement, portant le N°109 des plans ci-annexés, situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, ayant accès par le portail d'entrée et les 4/1.000é (quatre millièmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**LOT N°110 :**

Une place de stationnement, portant le N°110 des plans ci-annexés, situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, ayant accès par le portail d'entrée et les 4/1.000é (quatre millièmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**LOT N°111 :**

Une place de stationnement, portant le N°111 des plans ci-annexés, situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, ayant accès par le portail d'entrée et les 4/1.000é (quatre millièmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**LOT N°112 :**

Une place de stationnement, portant le N°112 des plans ci-annexés, situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, ayant accès par le portail d'entrée et les 4/1.000é (quatre millièmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**LOT N°113 :**

Une place de stationnement, portant le N°113 des plans ci-annexés, situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, ayant accès par le portail d'entrée et les 4/1.000é (quatre millièmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**LOT N°114 :**

Une place de stationnement, portant le N°114 des plans ci-annexés, situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, ayant accès par le portail d'entrée et les 4/1.000é (quatre millièmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**LOT N°115 :**

Une place de stationnement, portant le N°115 des plans ci-annexés, situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, ayant accès par le portail d'entrée et les 4/1.000é (quatre millièmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**LOT N°116 :**

Une place de stationnement, portant le N°116 des plans ci-annexés, situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, ayant accès par le portail d'entrée et les 4/1.000<sup>e</sup> (quatre millièmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**LOT N°117 :**

Une place de stationnement, portant le N°117 des plans ci-annexés, situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, ayant accès par le portail d'entrée et les 4/1.000<sup>e</sup> (quatre millièmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**LOT N°118 :**

Un sas en indivision forcée avec les lots 103 et 104, portant le N°118 des plans ci-annexés, situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'ensemble immobilier, ce lot permet l'accès aux lots 103 et 104 et les 3/1.000<sup>e</sup> (trois millièmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**LOT N°119 :**

Un sas en indivision forcée avec les lots 105 et 106, portant le N°119 des plans ci-annexés, situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'ensemble immobilier, ce lot permet l'accès aux lots 105 et 106 et les 4/1.000<sup>e</sup> (quatre millièmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

*P*  
*R*  
*E*  
*M*  
*I*  
*E*  
*R*  
*E*

**GENERALITES  
ET DIVISION  
DE L'IMMEUBLE**

*P*  
*A*  
*R*  
*T*  
*I*  
*E*

## CHAPITRE 1 : GENERALITES

### • ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.

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

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

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

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

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

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

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions d'assemblées générales, statuant dans les conditions prévues à la loi du 10 juillet 1965. Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

### • ARTICLE 2: ENTREE EN VIGUEUR

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

## CHAPITRE 2 : DIVISION DE L' IMMEUBLE .

### • ARTICLE 3: DISTINCTION PARTIES COMMUNES -- PARTIES PRIVATIVES

L'ensemble immobilier est divisé :

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

– En parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire.

### • ARTICLE 4 : PARTIES COMMUNES GENERALES

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

Elles comprennent notamment :

– La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, des allées et des jardins même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative ;

- Les fondations, le gros œuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couverture de l'immeuble, mitoyennetés et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment) ;
- Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, les appuis de fenêtres, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;
- Les murs, tant sur la voie publique que du côté des voisins ;
- Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;
- Les emplacements de compteurs et de branchement d'égout, le compteur général d'eau et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble ;
- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes) ;
- Les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égouts, les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres, les conduites des vide-ordures et leur fermeture (non compris les vidoirs disposés dans les parties privatives) ;
- Les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) de l'immeuble, à l'exclusion des grilles de VMC comprises à l'intérieur des lots ;
- L'ascenseur ;
- Les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage ;
- La cours,
- Le portail électrique,
- Tous les droits accessoires de ces parties communes, telles que les servitudes, les installations d'éclairage, les portes avec leur système d'ouverture et de sécurité, les glaces, décorations, tapis, paillasons (non compris ceux des paliers d'entrée des appartements qui sont parties privatives), etc.....

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

#### • ARTICLE 5 : PARTIES COMMUNES SPECIALES

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

Elles comprennent :

- Les charges d'entretien et de réparation des escaliers
- Les charges d'entretien et de réparation de l'ascenseur
- Les charges relatives à la location et entretien compteur eau

#### • ARTICLE 6 : PARTIES PRIVATIVES

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

Cette propriété comprendra notamment :

- Les revêtements des sols avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses communes ;
- Les cloisons intérieures. Toute cloison qui sépare deux appartements ou caves est mitoyenne ;
- Les revêtements des plafonds ;
- Les menuiseries intérieures y compris les portes d'entrée ;



- Les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies ;
- Les installations sanitaires ;
- L'installation électrique de chaque lot ;
- Les sonneries et installations téléphoniques ;
- Le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte principale de l'immeuble, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les branchements à la télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les installations de chauffage et de fourniture d'eau chaude, dans le cadre de chauffage individuel ;
- Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énonciation n'étant qu'énonciative et non limitative, sauf les appareils et installations qui peuvent être en location, ou appartenir aux occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être formulées à ce sujet par les autres occupants.





**D  
E  
U  
X  
I  
È  
M  
È  
  
P  
A  
R  
T  
I  
È**

**DROITS ET  
OBLIGATIONS  
DES  
COPROPRIETAIRES .**



## • ARTICLE 7 : RAPPEL DE LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE

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

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires. Les logements resteront destinés exclusivement à l'habitation.

Cependant, les professions libérales sont admises dans les lots à usage d'habitation, dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires au syndicat de copropriété, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et de supporter les charges supplémentaires qu'elles génèrent.

Seuls les lots 101 du rez-de-chaussée et 102 du 1<sup>er</sup> étage pourront être utilisés commercialement, à condition que les commerces ne soient pas générateurs de nuisances et n'affectent pas la tranquillité de l'immeuble, et sous réserve d'obtention des autorisations administratives nécessaires.

La mutation d'un fonds de commerce pour une autre utilisation devra être autorisée par l'assemblée générale.

## CHAPITRE 1 : USAGE DES PARTIES COMMUNES

### • ARTICLE 8

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

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

L'entrée de la résidence est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

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

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

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

Le stationnement des voitures est interdit dans les jardins, voies, allées, qui devront rester libres pour permettre la circulation des véhicules, et notamment des services de sécurité.

Le lavage des véhicules est formellement interdit dans la résidence.

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

L'entretien des arbres, jardins et autres plantations communes, à l'exception de ceux laissés à la jouissance exclusive d'un ou de plusieurs copropriétaires, est du seul ressort du syndicat. Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et de cueillir des fleurs.

Les plantations doivent être respectées.

L'usage des vélomoteurs, motos et autres engins à roues est interdit dans les jardins et les allées piétons.

Seuls les bicyclettes ou tricycles pour enfants sont tolérés sur les allées.

Les animaux sont interdits dans les jardins.

## CHAPITRE 2 : USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

### • ARTICLE 9

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

#### a) Occupation

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

Aucun commerce ou aucune profession commerciale ne pourra être exercé dans l'immeuble, sauf dérogation accordée par ledit règlement de copropriété ou le cas échéant par l'assemblée générale à la majorité requise par la loi du 10 juillet 1965, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

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

#### b) Tranquillité de l'immeuble

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

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

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

#### c) Utilisation des fenêtres,

L'utilisation des fenêtres ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. Il ne pourra jamais être étendu de linge à l'extérieur.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux fenêtres ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie du groupe d'immeubles. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical.

Ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

d) Harmonie de la résidence

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

Si des places de stationnement extérieures sont prévues : les aménagements sur les places de stationnement privées devront être en harmonie avec l'immeuble.

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

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

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

e) Antenne satellite individuelle

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades et les fenêtres. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété ou si le satellite souhaité n'est pas capté, tout occupant devra faire la demande au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant :

- la dimension de l'antenne
- l'endroit précis où il souhaite la poser
- le ou les satellites qu'il veut capter.

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

L'assemblée a trois possibilités :

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

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

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

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

f) Travaux et modifications

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

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

Les copropriétaires pourront, sans l'accord des copropriétaires, créer des mezzanines dans leurs lots respectifs sans modification des millièmes de copropriété.

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

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

#### g) Sécurité des personnes et des biens

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

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

Dans le cadre d'un chauffage individuel, les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

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

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

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

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

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

#### h) Usage des emplacements de stationnement de véhicules

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

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

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

*T  
R  
O  
I  
S  
I  
E  
M  
E*

**REPARTITION ET  
REGLEMENT  
DES CHARGES DE  
COPROPRIETE**

*P  
A  
R  
T  
I  
E*



## CHAPITRE 1 : CHARGES COMMUNES

### Article 10 : définition et répartition

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

Renvoyer au document annexé au présent règlement précisant les éléments pris en considération et la méthode de calcul retenue pour fixer les quotes-parts de parties communes et répartir les charges (article 10 de la loi de 1965 / article 76 de la loi SRU). Il ne s'agit pas pour autant de fournir un tableau chiffré récapitulatif dans le détail les surfaces, les pourcentages et les coefficients.

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

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

1. Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
2. Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage...) ;
3. Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété ;
4. Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées précédemment, y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et balcons, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divisés, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ;
5. Les charges afférentes au ravalement des cages d'escalier et de leurs paliers, l'entretien, la réparation des marches, de l'installation électrique et des appliques ;
6. Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic ;
7. Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
8. Les frais d'éclairage des parties communes et de fonctionnement du portail électrique ;
9. Les frais de l'entretien de propreté des parties communes (salaires des employés, ustensiles, fournitures,...) ;
10. Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
11. Les frais d'entretien des espaces verts, sauf lorsqu'ils sont à usage privatif ;
12. La consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété ;
13. La consommation générale d'eau chaude, destinée à l'usage commun et à l'entretien des parties communes.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.



Les charges communes générales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux ; " quotes-parts " des parties communes générales exprimées en 1000èmes.

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

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

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

1. Charges communes spéciales d'entretien et de réparation des escaliers

Définition :

Elles comprennent :

- les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches et des paliers à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits et des revêtements superficiels des cages qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis etc....), s'il en existe ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage des escaliers,
- les frais de nettoyage,
- les frais d'électricité

Répartition :

Lesdites charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties entre les lots suivants, dans les proportions indiquées dans le tableau annexé **colonne B**.

N.B. répartition en fonction de la surface réelle des lots et d'un coefficient de pondération d' " étage ".

2. Charges communes spéciales d'entretien et de réparation des ascenseurs

Définition :

Elles comprennent :

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

Répartition :

Les charges, telles qu'elles viennent d'être définies, seront réparties entre les lots, dans les proportions indiquées dans le tableau récapitulatif des charges **colonne C**.

N.B. répartition par rapport à la surface réelle des lots et à un coefficient de pondération d' " étage " .  
Le lot n°101 situé au rez-de-chaussée et au sous sol ne participe pas aux charges d'ascenseur.

### 3. Charges communes spéciales relative au compteur d'eau

Les dépenses seront réparties selon la consommation relevée sur les décompteurs de chaque lot. La différence entre la somme des décompteurs individuels et le compteur général étant répartie au prorata des tantièmes de copropriété générales.

### 5. Tableau récapitulatif des charges

N°lot	Tantièmes de Charge		
	Générales	Escalier	Ascenseur
	A	B	C
101	257	177	/
102	228	269	294
103	143	168	204
104	89	104	127
105	146	171	228
106	86	101	134
107	4	/	/
108	4	/	/
109	4	/	/
110	4	/	/
111	4	/	/
112	4	/	/
113	4	/	/
114	4	/	/
115	4	/	/
116	4	/	/
117	4	/	/
118	3	4	5
119	4	6	8
TOTAL	1000	1000	1000

#### • ARTICLE 11 : CHARGES MITOYENNES

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

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

### **CHAPITRE 2 : CHARGES PRIVATIVES**

#### • ARTICLE 12

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

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

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

### CHAPITRE 3 : REGLEMENT DES CHARGES

#### • ARTICLE 13 :

##### a) Mode de règlement

Pour faire face aux dépenses courantes de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs, les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget prévisionnel de l'exercice voté. L'assemblée générale pourra toutefois fixer des modalités différentes telles que, par exemple : provisions mensuelles ou semestrielles.

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

Les sommes ou provisions afférentes aux dépenses pour gros travaux sont exigibles selon les modalités prévues par l'assemblée générale.(article 75 I de la loi SRU / articles 14-1 et 14-2 de la loi de 1965)

##### b) Création de provisions spéciales pour travaux futurs

L'assemblée générale des copropriétaires pourra, en outre, décider la création de provisions spéciales, destinées à faire face à des réparations ou travaux importants tels que ravalement ou réfection de toiture.

##### c) Non-règlement des charges – sanctions

Les sommes dues par chaque copropriétaire et reproduites sur le relevé trimestriel (ou mensuel ou semestriel) adressé par le syndic, se verront appliqué l'intérêt légal de retard dès la première mise en demeure envoyée par le syndic par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé un délai de trente jours après la première mise en demeure, les autres provisions de l'exercice pour dépenses courantes non encore échues deviendront immédiatement exigibles.(article 81-2 de la loi SRU)

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

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



*Q  
U  
A  
T  
R  
I  
È  
M  
E*

**CONDITIONS  
D'UTILISATION  
DES LOTS**

*P  
A  
R  
T  
I  
È*

*SA*

## CHAPITRE 1 : MODIFICATIONS DES LOTS

### • ARTICLE 14

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

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

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE 2 : MUTATION DE LOTS

### • ARTICLE 15 : DIFFERENTS CAS

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### • ARTICLE 16 : AVIS AU SYNDIC

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

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

#### • ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE

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

### CHAPITRE 3 : LES LOCATIONS

#### • ARTICLE 18

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

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

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

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

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

### CHAPITRE 4 : LES HYPOTHEQUES

#### • ARTICLE 19

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions de l'article 41 du présent règlement de copropriété, et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance ou la part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement entre les mains du syndic, assisté comme il est stipulé à l'article 41 et par suite, obtenir la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il devra, en outre, obtenir de son créancier, qu'il se soumette d'avance aux dispositions de l'assemblée en matière de reconstruction et aux diverses stipulations de l'article sus indiqué.





C  
I  
N  
Q  
U  
I  
È  
M  
È  
  
P  
A  
R  
T  
I  
È

ADMINISTRATION  
DES PARTIES  
COMMUNES

SA



## CHAPITRE 1 - SYNDICAT - SYNDIC - CONSEIL SYNDICAL

### • ARTICLE 20 : FORME DU SYNDICAT

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

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

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

### • ARTICLE 21 : POUVOIR, DENOMINATION, SIEGE DU SYNDICAT

Les pouvoirs du syndicat comprennent essentiellement :

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

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

Le syndicat a pour dénomination : "syndicat des copropriétaires du 26, 26bis, 28 Rue des Pyramides "

Son siège est à l'adresse du syndic de copropriété.

### • ARTICLE 22 : NOMINATION DU SYNDIC, PRESIDENT-SYNDIC, VICE-PRESIDENT

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

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

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



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

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

Jusque la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, Mme GRITZ-BERRUYER, 17, rue de Courtrai à LILLE exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

#### • ARTICLE 23 : DUREE DES FONCTIONS

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

#### • ARTICLE 24 : REMUNERATION

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

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

#### • ARTICLE 25 : CESSATION DES FONCTIONS DU SYNDIC OU DU PRESIDENT-SYNDIC

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

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

Le président-syndic et le vice-président du syndicat coopératif sont révocables par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent. Le président-syndic et le vice-président peuvent démissionner à tout moment. Sauf cas de force majeure, ils devront en aviser le conseil syndical trois mois à l'avance, de façon qu'il puisse être pourvu à leur remplacement.

#### • ARTICLE 26 : ATTRIBUTIONS DU SYNDIC OU DU PRESIDENT-SYNDIC

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

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

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

- Représenter le syndicat des copropriétaires, vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
  - Engager le personnel nécessaire, et fixer leur rémunération ;
  - Faire ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, auprès de toute banque. Le syndicat est obligé d'avoir un compte séparé, sauf si l'assemblée générale en décide autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 quand l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat (article 77 de la loi SRU). En cas de désignation d'un nouveau syndic, la question devra être posée à nouveau ; émettre tous virements ou mandats ;
  - Faire exécuter, tous travaux de réparation et d'entretien aux parties communes de l'ensemble immobilier, et à cet effet, accepter tous devis, jusqu'à concurrence d'une somme dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;
  - Etablir le budget prévisionnel sur la base duquel seront effectués les appels de charges à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002, les comptes du syndicat, et tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chacun des copropriétaires (article 75 de la loi SRU) ;
  - Procéder au recouvrement des charges, et le cas échéant, régulariser toutes procédures à l'encontre des copropriétaires défaillants ;
  - Tenir la comptabilité du syndicat ; arrêter les comptes annuels et les présenter à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;
- A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004, tenir conformément aux règles comptables spécifiques aux syndicats de copropriété, les comptes du syndicat comprenant : le budget prévisionnel, le compte de charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent et les charges et produits du syndicat sont enregistrés par le syndic dès leur engagement juridique. L'engagement est soldé par le règlement (article 75 de la loi SRU) ;
- convoquer l'assemblée générale ;
  - Exercer toute action judiciaire, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin, contre certains copropriétaires.
  - Etablir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret (article 78 de la loi SRU).

#### • ARTICLE 27 : RESPONSABILITE

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

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

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

#### • ARTICLE 28 : DELEGATION

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

#### • ARTICLE 29 : APPROBATION DE CERTAINES CONVENTIONS

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

propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salariés ou de préposé.

• ARTICLE 30 : NOMINATION – REVOCATION DE CONSEIL SYNDICAL

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

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

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

• ARTICLE 31 : DUREE DES FONCTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

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

• ARTICLE 32 : FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

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

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

• ARTICLE 33 : FONCTIONS DU CONSEIL SYNDICAL

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

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

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

– Contrôle la gestion du syndic notamment en vérifiant les comptes une fois par trimestre chez le syndic.

– Présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis qu'il a donnés au syndic.

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

• ARTICLE 34 : COMMISSION DE CONTROLE

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

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

• ARTICLE 35 : GRATUITE DES FONCTIONS – ASSISTANCE

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

**CHAPITRE 2 - ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES**

• ARTICLE 36 : CONVOCATION – ORDRE DU JOUR

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

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

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

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

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

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

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

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

• ARTICLE 37 : TENUE DES ASSEMBLEES – PRESIDENCE ET BUREAUX – FEUILLE DE PRESENCE – REPRESENTATION - PROCES VERBAUX

a) Présidence et bureau

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

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

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

b) Feuille de présence.

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

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

c) Représentation

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

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

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

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

d) Réduction des voix

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

e) Procès verbaux

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

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

• ARTICLE 38 : POUVOIRS DES ASSEMBLEES – VOIX – MAJORITE

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

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

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

Les décisions régulièrement votées obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés ; elles seront notifiées aux absents et aux opposants, au moyen d'une



copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée, certifié par le syndic, copie ou extrait qui leur sera adressé sous pli recommandé.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

d) Décisions prises à l'unanimité

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

### CHAPITRE 3 - ASSURANCES

#### • ARTICLE 39 : PORTEE DES ASSURANCES

a) Assurances multirisques de l'immeuble :

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

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

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

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



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

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

b) Assurances des gestionnaires :

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

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

• ARTICLE 40 : SINISTRES

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

Il sera, en outre, procédé comme suit :

– En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires, dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecterait moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.

– En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, l'assemblée générale des copropriétaires prendra toutes dispositions utiles, à la majorité prévue au paragraphe C de l'article 38 du présent règlement, et à titre exemplaire :

- Visera la répartition du coût des travaux et des charges résultant des indemnités à verser aux autres copropriétaires qui subiraient un préjudice du fait de l'exécution des travaux ;
- Visera la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés ; le tout dans les conditions prévues au chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

• ARTICLE 41 : OPPOSABILITE DES DISPOSITIONS QUI PRECEDENT

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

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

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



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

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

### • ARTICLE 42 : MODIFICATIONS INTERDITES

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

### • ARTICLE 43 : MODIFICATION DES CHARGES

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

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

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

En conséquence :

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

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

### • ARTICLE 44 : MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT

Avant le 14 décembre 2005, l'assemblée générale décide à la majorité de l'article 24 les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications est soumise au droit fixe d'enregistrement (article 81-17°, de la loi SRU).

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

### • ARTICLE 45

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

## **CHAPITRE 6 - PUBLICITE FONCIERE**

### • ARTICLE 46

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



Droit de timbre payé sur état  
Autorisation 6/91 (Cocf Général  
des Impôts III art. 405 I)

L I L L E

26, 26bis, 28, Rue des Pyramides

Approuvé par M. le Maire  
le 12/11/2012  
12/11/2012

SECTION RW N° 76, 233

# Etat Descriptif de Division Règlement de Copropriété

**Bruno  
GILLES**  
GEOMETRE EXPERT  
DPLG

CENTRE TERTIAIRE DE L'YSER  
4bis, rue d'Esquelbecq  
59470 WORMHOUT  
Tél. 0328656388

*SA SA*

Piombo (saturazione)  
D.T.I. (col SNU) - Gaz  
Amiante - Etats parasistatres  
Métrage Loi Carrez

**RAPPORT DE REPERAGE AMIANTE**  
Pour l'établissement du constat  
dans le cadre d'une vente d'un immeuble bâti,  
ou la constitution du dossier technique amiante.

Objet : **32** Dossier : VB-59000101755 Commandé le : 11/10/2004

Conceptant : Immeuble - Sous-sol  
16-28, rue des pyramides  
Bâtiment de 4 étages  
59000 LILLE  
N° de lot ou section cadastrale : NC  
Lots annexes : Sans-sol (lot NC)

Propriétaire : LES PYRAMIDES - 26-28, rue des pyramides - 59000 LILLE  
Demandeur : CABINET DAMIEN - 04 avenue du Peuple Belge - BP 45 - 59000 LILLE  
Accompagnateur : NC  
Date de la visite : 12/10/2004

**CONCLUSIONS : Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.** Selon les modalités de recherche des décrets ci-dessus et matériaux ci-dessus désignés en cas de matériaux amiantés (cf. page 2).  
**Tolérance du bâtiment en ardoises susceptibles de contenir de l'amiante :**  
Autres remarques : matériaux ne relevant pas dans le cadre du décret ci-dessus :

Droit de timbre payé sur étau  
Autorisation 616 (Code Général des Impôts)

Seul photocopie du présent rapport peut être reproduit et engagé la responsabilité de la Société. La présente composition ne porte que sur les éléments examinés (cf. parties d'ouvrage et éléments examinés page 2).  
Éléments de matériaux amiantés : L'état de ces surfaces est à surveiller. Ces matériaux ne doivent subir aucune dégradation mécanique. (Voir consignes de sécurité jointes en annexe 2).  
Date : le 21/10/2004  
Le Chargé d'affaire  
Gildas CUISINIER  
Centre Technique Habitat (Certifianco)  
Le Technicien  
Xavier BILLIÈRET  
Le Gérant  
F-R CARLIER

*pas connaissance*

**Éléments amiantés**

Parties d'ouvrages et éléments examinés	Matériaux	Présence d'amiante	Présence d'amiante	Etat de surface	Protection Physique	Consolidation d'air	Croce et Vitrerie	Etat
Parties d'ouvrages et éléments examinés	Matériaux	Présence d'amiante	Présence d'amiante	Etat de surface	Protection Physique	Consolidation d'air	Croce et Vitrerie	Etat
Bureau 1 et 2	Faux plafond	OUI*	NON	Bon état	-	-	-	-
Bureau 1 et 2	Faux plafond	OUI*	NON	Bon état	-	-	-	-
Bureau 3 et 4	Faux plafond	OUI*	NON	Bon état	-	-	-	-
Bureau 5 et 6	Faux plafond	OUI*	NON	Bon état	-	-	-	-
Bureau 7 et 8	Faux plafond	OUI*	NON	Bon état	-	-	-	-

Parties d'ouvrages et éléments examinés du bien

Reperage visuel des matériaux sans démontage, ni destruction des matériaux visibles à l'exception de ceux effectués par le propriétaire ou son représentant conformément au décret 2002-839, et norme NF X 46-020.

Consultation du Dossier Technique Amiante préalablement au diagnostic :  oui  non

DYNAMIQUES BÂTIMENTS	Parties d'ouvrage et éléments examinés
Bureau 1	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Moquette sur plâtre), Sol (Moquette)
Bureau 2	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Moquette sur plâtre), Sol (Moquette)
Bureau 3	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Moquette sur plâtre), Sol (Moquette)
Bureau 4	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Moquette sur plâtre), Sol (Moquette)
Bureau 5	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Moquette sur plâtre), Sol (Moquette)
Bureau 6	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Moquette sur plâtre), Sol (Moquette)
Bureau 7	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Moquette sur plâtre), Sol (Moquette)
Bureau 8	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Moquette sur plâtre), Sol (Moquette)

**RHÔNE ALPES - BRETAGNE - NORD - PAS DE CALAIS - PARIS ÎLE DE FRANCE - PAYS DE LOIRE**

27 rue de la Villière 2 Bd Schastopol ZA du Dossier BP 30 Parc Pompidou CP 3409 21 av. Le Contubler 78 rue Mecaulens 8 rue Fg Poissonnière 2 av. des Amalhysses  
69003 LYON 35000 RENNES 35430 CHATEAUBRIANT 56034 VANNES cdx 59042 LILLE cdx 67000 ARRAS 75010 PARIS 44338 NANTES cdx 03  
Tél.: 04 72 34 09 22 Tél.: 02 23 15 05 57 Tél.: 02 23 15 05 50 Tél.: 02 97 54 08 12 Tél.: 03 20 31 98 72 Tél.: 03 21 71 27 35 Tél.: 01 40 16 09 99 Tél.: 02 40 74 08 80  
Fax: 04 72 13 53 33 Fax: 02 99 58 39 29 Fax: 02 97 54 09 11 Fax: 03 20 31 98 34 Fax: 03 20 31 98 34 Fax: 03 21 71 98 15 Fax: 01 40 16 07 77 Fax: 02 51 72 29 10

PARTIES DIMENSIONNELLES PARTIES VISITES	Parties d'ouvrage et éléments examinés
2 <sup>ème</sup> étage (suite)	
Salle Réun	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Métal), Sol (Vinyle)
WC	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Métal), Sol (Vinyle)
Déplacement 1	Murs (Plâtre Papier peint), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Maquelette)
Déplacement 2	Murs (Plâtre Papier peint), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Maquelette)
Palier 2	Murs (Béton gravier), Plafond (Métal), Sol (Marbre)
1 <sup>er</sup> étage	
Bureau 1	Murs (Maquelette sur plâtre), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Maquelette)
Bureau 2	Murs (Maquelette sur plâtre), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Maquelette)
Bureau 3	Murs (Maquelette sur plâtre), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Maquelette)
Bureau 4	Murs (Maquelette sur plâtre), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Maquelette)
Bureau 5	Murs (Maquelette sur plâtre), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Maquelette)
Bureau 6	Murs (Maquelette sur plâtre), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Maquelette)
Déplacement	Murs (Maquelette sur plâtre), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Maquelette)
WC	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Métal), Sol (Vinyle)
Salle Réun	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Métal), Sol (Vinyle)
Palier 1	Murs (Béton gravier), Plafond (Métal), Sol (Marbre)
RDC	
Bureau 1	Murs (Plâtre papier peint), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Maquelette)
Bureau 2	Murs (Plâtre papier peint), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Maquelette)
Bureau 3	Murs (Plâtre papier peint), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Maquelette)
Mail	Murs (Plâtre papier peint), Plafond (Métal), Sol (Maquelette)
Reception	Murs (Plâtre papier peint), Plafond (Métal), Sol (Maquelette)
Entrée	Murs (Enduit gravier), Plafond (Métal), Sol (Carrelage)
Déplacement	Murs (Plâtre papier peint), Plafond (Métal), Sol (Carrelage)
Salle d'eau	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Métal), Sol (Vinyle)
WC	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Métal), Sol (Vinyle)
Porché	Murs (Briques), Plafond (Métal), Sol (Béton)
Sous sol	
Bureau 4	Murs (Briques), Plafond (Briques et métal), Sol (Maquelette)
Salle d'eau 1	Murs (Briques carrelage), Plafond (Briques), Sol (Carrelage)
Salle d'eau 2	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Métal), Sol (Carrelage)
WC	Murs (Briques), Plafond (Briques), Sol (Carrelage)
Cave 1	Murs (Briques), Plafond (Briques), Sol (Maquelette)
Cave 2	Murs (Briques), Plafond (Briques), Sol (Briques)
Déplacement	Murs (Briques), Plafond (Briques), Sol (Béton)
BATIMENT	<i>Parties susceptibles de contenir de l'amiante - HORS DECRET</i> Coches de portes mét. et pvc Épave en briques et enduit Lors de notre visite, les barres de soud, poutres d'acier, grilles d'aération, coffres ventilateurs et autres autres ne sont pas démontés. Sédiments électriques non démontés. <i>Prévoir d'ascenseur et local ascenseur (sans-voix) inaccessibles le jour de la visite</i> <i>Conduit de cheminée non visible</i>
Parties non visitées et justifications	

**Description**

Le 12/10/2004 la société CERTIFIMMO assurée pour les missions de diagnostic et conseil sanitaire par la société MMA-COYEA RISKS police n° 112432994, a procédé au repérage visuel et au démontage des matériaux suivants, susceptibles de contenir de l'amiante : cloques, calorifuges et enveloppes de calorifuges, faux plafonds, projections de béton projeté, revêtements dans des murs (plâtres muraux, enduits, carrelage), soubassements de poteaux (entou, amibes-ciments, matériaux divers, carreaux-plâtre), panneaux de chéson, panneaux collés ou vissés, dalles de sol, conduits, clipsés, volets, rebouchage, joint (resser, bandes) conformément aux décrets 96-97 et 97-855, 2001-840 et décret 2002-839 du 3 mai 2002, sur le site désigné ci-dessous.

**Extensité de la mission et délimitation**

- a- Repérage visuel des matériaux sans démontage, ni destruction des matériaux visités à l'exception de ceux effectués par le propriétaire ou son représentant conformément au décret 2002-839
- b- Seul l'indiqués du présent rapport peut engager la société (se référer au sommaire). Les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme un repérage préalable à la réalisation de travaux ou démolition.
- c- La responsabilité de l'opérateur de repérage ne pourra être mise en cause en cas de présence d'amiante dans les zones concernées du donneur d'ordre ou son représentant, mais non mentionnées par lui :
  - 1- Dans des zones non indiquées sur les documents remis à l'immeuble visité.
  - 2- Dans des zones accessibles uniquement après démontage.
  - 3- Dans des zones non indiquées sur notre rapport : parties d'ouvrages et éléments examinés.

Dans le cadre d'une copropriété, à défaut d'un Dossier Technique Amiante à jour pour les parties communes, le vendeur ainsi que les autres copropriétaires ne sont pas exonérés de la garantie de vice cachés sur les parties communes.

**Attestation**

Témoins du bâtiment certifiés. Dismet formés + attention de compétence amiante délivrée par CESI SAS en conformité à son CERTIFICAT N° DJ 127 délivré par LAFLOASBERT du 30/12/2002

**Sommaire**

- 1- Rapport - Descriptif du bâtiment, des biens examinés et conclusions ..... 4 pages
- 2- Annexes 1 - croquis non contractuel du bâtiment et pièces examinées. .... 1 page
- 3- Annexes 2 - croquis généraux de sécurité (uniquement en cas de présence de matériaux contenant de l'amiante) ..... 1 page
- 4- Annexes 3 - rapport d'analyses (en cas de prélèvement) ..... 2 pages

27 rue de la Vallée  
69003 LYON  
Tél.: 04 72 34 09 22  
Fax: 04 72 13 53 33

2 RA Sébastopol  
35000 RENNES  
Tél.: 02 23 15 05 57  
Fax: 02 99 58 39 29

ZA du Docteur BP 30  
Page 306430 CHATAULNEUF  
Tél.: 02 23 15 05 50  
Fax: 02 99 58 39 29

Parc Pompidou CP 3409  
56034 VANNES cdx  
Tél.: 02 97 54 08 12  
Fax: 02 97 54 09 11

21 av. Le Combustier  
59042 LILLE cdx  
Tél.: 03 20 31 03 72  
Fax: 03 20 31 98 34

78 rue Méaulens  
62000 ARRAS  
Page 44  
Tél.: 03 21 71 27 35  
Fax: 03 21 71 98 15

8 rue P. Poissonnière  
75010 PARIS  
Tél.: 01 40 16 09 99  
Fax: 01 40 16 07 77

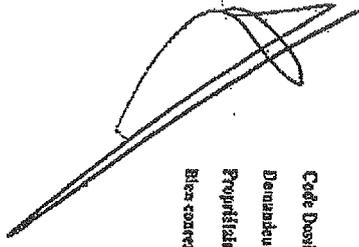
2 av. des Amérindiens  
44338 NANTES cdx 03  
Tél.: 02 40 74 08 80  
Fax: 02 51 77 29 10

RHÔNE ALPES - BRETAGNE - NORD - PAS DE CALAIS - PARIS ILE DE FRANCE - PAYS DE LOIRE

Plomb (saturisme)  
D.T.I. (60 SRU) - Gaz  
Amiante - Etats parasitaires  
Métrage Loi Carrez

**ETAT DE SUPERFICIE HABITABLE**  
Code de la construction Article R111-2  
Décret n°98-68  
Décret n°97-532  
ATTESTATION

*pas de cour d'entrée*

Code Dossier: VB-59600/017554 Commande n°: 26/11/2004  
Demandeur: Cpl - 17 rue de Courral - 59000 LILLE  
Propriétaire: SCA LES PYRAMIDES - 26-28, rue des pyramides - 59000 LILLE  
Bien contracté: 36-28, rue des pyramides  
59000 LILLE  
Description: Immeuble + Sous-sol  
Lot n° au section cadastrale: NC  
Reptérage: Bâtiment de 3 étages  
Lots natures: Sous-sol (ou NC)  
Date de la visite: 29/11/2004

**Rappel de la superficie habitable:**  
La surface habitable d'un logement est la surface de plancher recouverte, après déduction des surfaces occupées par les murs, cheminées, marches et escaliers, portes, embrasures de portes et de fenêtres; le volume habitable correspond au total des volumes habitables sans déduire les surfaces pour les hauteurs sous plafond.  
Il n'est pas tenu compte de la superficie des vestiaires non aménagés, cave, sous-sol, terraces, garages, remises, loggias, balcons, vérandas extérieurs au logement, vérandas, volumes vides posés à l'intérieur R 111, 12, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,90 mètre.

Règles applicables à l'acte d'un rédacteur inscrit I.C.C.A. mesuré garanti à plus ou moins 5% conformément à la législation.

Date de la visite: 29/11/2004

Droit de timbre payé sur état  
Autorisation 6/89 (Code Général  
des Impôts sur la Valeur Ajoutée)

DESIGNATION	SURFACE (en m²)	SURFACE H<1,90m (en m²)
Bureau 2	20,99	-
Bureau 3	21,89	-
Bureau 1	11,52	-
Salle d'eau	1,38	-
WC	1,29	-
Accueil + Placard (entrée)	6,94	-
Déplacement	11,99	-
Ascenseur (circulation)	10,29	-
Idem	12,30	-
<b>Sous-total</b>	<b>98,89</b>	<b>2,57</b>

DESIGNATION	SURFACE (en m²)	SURFACE H<1,90m (en m²)
<b>HERBETAGE</b>		
Déplacement	13,35	-
Placard déplacement	1,07	-
Bureau 1	37,38	-
Placard 1	0,74	-
Bureau 2	10,66	-
Bureau 3	14,07	-
Bureau 4	18,40	-
Bureau 5	20,11	-
Bureau 6	13,50	-
Salle d'eau + WC	4,84	-
Idem 1er étage	4,99	-
<b>Sous-total</b>	<b>140,58</b>	-
<b>2ème étage</b>		
Bureau 1	25,85	-
Placard bureau 1	0,74	-
Bureau 2	11,18	-
Bureau 3	12,89	-
Déplacement 1	4,97	-
Déplacement 2	14,56	-
Bureau 4	12,70	-
Bureau 5	14,45	-
Bureau 6	6,95	-
Bureau 7	14,32	-
Bureau 8	11,47	-
Salle d'eau + WC	2,80	-
Palier 2ème étage	6,18	-
<b>Sous-total</b>	<b>139,26</b>	-
<b>3ème étage</b>		
Bureau 1	25,25	11,77
Bureau 2	12,23	5,60
Déplacement	5,02	0,34
WC	1,88	-
Bureau 3	44,54	20,26
Placard sous placard (bureau 3)	-	2,30
Chambre	3,40	0,37
Placard sous placard (chambre)	-	1,89
Palier 3ème étage	6,16	-
<b>Sous-total</b>	<b>98,42</b>	-
<b>TOTAL</b>	<b>477,21</b>	-

27 rue de la Villate 69003 LYON  
2 Bd Sebastien 35000 RENNES  
35430 CHATEAUBONJUF  
ZA du Dard, BP 30 56034 VANNES ced  
21 av La Chapelle 59042 LILLE ced  
78 rue Méaulens 62000 ARRAS  
8 rue Poyssennette 75010 PARIS  
2 av des Amalys 44338 NANTES ced 03

Tél: 04721340922  
Tél: 0223150557  
Page 1/1 Tél: 0223150550  
Tél: 0297540812  
Tél: 0320310972  
Tél: 032171735  
Page 2/2 Tél: 0140160999  
Tél: 0240740880

Fax: 0472135353  
Fax: 0299583929  
Fax: 0299583929  
Fax: 0297540911  
Fax: 0320319834  
Fax: 0321719815  
Fax: 0140160977  
Fax: 0251722910

RHÔNE ALPES - BRETAGNE - NORD - PAS DE CALAIS - PARIS ILE DE FRANCE - PAYS DE LOIRE

CONTRÔLE TECHNIQUE HABITAT (Groupe CERTIMO) - Siège social - SARL de capital de 7630 € - SIRET 430 373 076 900 74 - Adresse: CTRVA, DIVER



Gérard COCKENPOT  
Alexandre MERVEILLE  
Laure GERONNEZ  
Carole LOBRY-COCKENPOT  
Notaires Associés

36, rue Allent -- BP 20033  
62501 SAINT-OMER CEDEX

//Réf :

WRéf : GC/DR A 2012 21374  
Vie Mme GRITZ

Suivi par : Gérard COCKENPOT et David RAIMOND  
Email : [draidmond@notaires.fr](mailto:draidmond@notaires.fr)  
Ligne directe : 03.21.38.94.47

Téléphone : 03.21.98.05.61  
Service entreprises : 03.21.98.62.62  
Service immobilier : 03.21.98.22.50  
Service gestion : 03.21.98.41.22  
Télécopie : 03.21.98.58.25

E-mail : [office62090.stomer@notaires.fr](mailto:office62090.stomer@notaires.fr)  
Site internet : [www.ckckenpot-associes.notaires.fr](http://www.ckckenpot-associes.notaires.fr)

ATTESTATION

JE SOUSSIGNÉ, Maître Gérard COCKENPOT, Notaire à SAINT OMER (62500), 36  
rue Allent,

**CERTIFIE ET ATTESTE :**

QUE

Madame Céline Laure Marie BERRUYER, demeurant à COURBEVOIE (92400), 32  
avenue de L'Arche.  
Née à SAINT MARCELLIN (38160), le 02 décembre 1970.  
Epouse en uniques noces de Monsieur Léon Roland GRITZ.

Est propriétaire de l'immeuble ci-dessous désigné:

La pleine propriété de :

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à LILLE  
(59000), 26 rue des Pyramides. Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références  
suivantes : section RW numéros 76 et 233 lieudit 26 rue des Pyramides pour une contenance  
de 5 a 50 ca,

Lots

1°) Un appartement n°103 au 2ème étage d'une surface de 80 m<sup>2</sup>, F3 comprenant 1  
pièce principale, 1 cuisine ouverte, 2 chambres et 1 salle de bains.

Formant le lot 103 de l'état descriptif de division, et 143/ 1.000èmes des parties  
communes de l'immeuble.

2°) Un appartement n°104 au 2ème étage d'une surface de 50 m<sup>2</sup> comprenant 1  
séjour, 1 cuisine aménagée avec rangement, 1 chambre et 1 salle de bains.  
Formant le lot 104 de l'état descriptif de division, et 89/ 1.000èmes des parties  
communes de l'immeuble.

3°) Un appartement n°105 au 3ème étage d'une surface de 70 m<sup>2</sup> F4 en duplex,  
comprenant 1 pièce principale, 1 cuisine ouverte, 3 chambres et 1 salle de bains.  
Formant le lot 105 de l'état descriptif de division, et 146/ 1.000èmes des parties

SCP COCKENPOT MERVEILLE GERONNEZ LOBRY-COCKENPOT  
Successeur de Maîtres SENELLART, MINNE et DEMUYNCK - Détentrice des minutes de l'étude de Maître DELECROIX  
Etude ouverte de 8h30 à 12h30 et de 14h à 18 h - Fermée le samedi après-midi  
Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté  
CDC ST OMER RIB : 40031.00001.0000118824F.48  
IBAN : FR59 40031.00001.0000118824F.48 - BIC : CDCGFRPP

Notaires

communes de l'immeuble.

4°) Un appartement n°106 au 3ème étage d'une surface de 60 m T3 en duplex, comprenant 1 séjour avec cuisine américaine, 1 chambre, 1 salle de bains, WC au niveau 1. 1 chambre et 1 douche au niveau 2 et 1 place de parking dans la cour.

Formant le lot 106 de l'état descriptif de division, et 86/ 1.000èmes des parties communes de l'immeuble.

Et que dans le cadre dans la mise en vente desdits appartements Mme Céline GRITZ a donné ordre irrévocable à la SCP COCKENPOT, MERVEILLE, GERONNEZ, LOBRY-COCKENPOT, Notaires associés à SAINT-OMER (Pas-de-Calais), 36, rue Allent, de régler à la MSI syndic de la Copropriété les Pyramides à LILLE la sommes de 16.303,36 €, à prendre sur le montant du prix de vente disponible des deux premiers appartements sis à LILLE résidence les Pyramides ci-dessus désignés.

Sous réserves expresses :

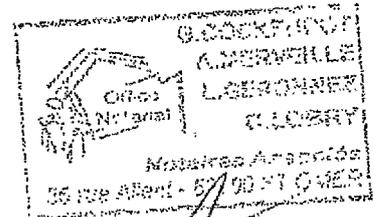
- que l'acte de vente soit dressé en l'étude ;

- que l'étude encaisse effectivement le montant du prix de vente ;

- que les fonds, déduction faite du montant de l'éventuel impôt sur la plus-value, ne seront pas rendus indisponibles par suite d'inscription hypothécaire, mention diverse, saisie, opposition ou tout autre empêchement à leur libre disposition.

En foi de quoi, j'ai délivré la présente attestation établie sur deux pages, destinée à valoir et servir ce que de droit.

A SAINT-OMER,  
Le 12 décembre 2012



GÉRARD COCKENPOT

**RAPPORT DE REPERAGE AMIANTE**  
Plomb (sacrumisme)  
D.T.I. (loi SRU) - Gaz  
Amiante - Etats parasitaires  
Métrage Loi Carrez

Pour l'établissement du constat  
dans le cadre d'une vente d'un immeuble bâti,  
ou la constitution du dossier technique amiante.

VB-59000/101755 Commandé le : 11/10/2004

Christophe Bossier :

Objet :

Constat amianté conformément aux décrets 96-97, 97-855, 2001-840, 2002-839 et arrêté du 22 août 2002, norme NF X 46-020.

Concernant :

Immeuble : Sous-sol  
26-28, rue des pyramides  
Bâtiment de 3 étages  
59000 LILLE  
N° de lot ou section cadastrale : NC  
Lots annexes : Sous-sol (lot NC)

Propriétaire : LES PYRAMIDES - 26-28, rue des pyramides - 59000 LILLE  
Demandeur : CABINET DAMIEN - 04 avenue du Peuple Belge - BP 45 - 59800 LILLE  
Accompagnateur : NC  
Date de la visite : 12/10/2004

**CONCLUSIONS : Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.** Selon les modalités de recherche des décrets ci-dessus et matériaux désignés en cas de matériaux amiantés (cf. page 2).

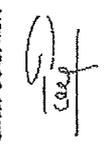
Autres remarques : matériaux ne rentrant pas dans le cadre du décret ci-dessus : toiture du bâtiment en ardoises susceptibles de contenir de l'amiante

Seul l'intégrité du présent rapport peut être reproduit et engagé la responsabilité de la Société. La présente conclusion ne porte que sur les éléments examinés (cf. parties d'ouvrage et éléments examinés page 2)

Les lots de matériaux amiantés : L'état de ces surfaces est à surveiller. Ces matériaux ne doivent subir aucune dégradation mécanique. (Voir consignes de sécurité jointes en annexe 2).

Le 21/10/2004  
Le Technicien  
Xavier BILLIÈRE  
F-R CARLIER

Le Chargé d'affaire  
Gilles CUISNIER

Autres remarques : matériaux ne rentrant pas dans le cadre du décret ci-dessus : toiture du bâtiment en ardoises susceptibles de contenir de l'amiante

*pour  
conclusion*

**Éléments amiantés**

Parties d'immeuble bâties visitées	Parties d'ouvrage et éléments examinés	Matériaux	Prélèvement d'amiante	Présence d'amiante	Etat de surface	Protection Physique	Circulation d'air	Choix et Vibrations
RDC : Bureaux 1 et 2 2 <sup>ème</sup> ETAGE : Bureaux 1 à 6 - Cuisine 2 <sup>ème</sup> ETAGE : Bureaux 1 à 8 - Bassements 1 et 2 Remarque	Plafond	Paux plâtré	OUI*	NON	Bon état			
* Un seul prélèvement : Matériau identique Teneur en plâtré susceptible de contenir de l'amiante - ROSES DÉCRET								

**Parties d'ouvrages et éléments examinés du bien**

Repérage visuel des matériaux sans démontage, ni destruction des matériaux  
visibles à l'exception de ceux effectués par le propriétaire ou son représentant conformément au décret  
2002-839, et norme NF X 46-020.

Consultation du Dossier Technique Amiante préalablement au diagnostic :  oui  non

PARTIES D'IMMEUBLES BÂTIES VISITEES	Parties d'ouvrage et éléments examinés
3ème étage	
Bureau 1	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Moquette sur plâtre), Sol (Moquette)
Bureau 2	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Moquette sur plâtre), Sol (Moquette)
Bureau 3	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Moquette sur plâtre), Sol (Moquette)
Cuisine	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Moquette sur plâtre), Sol (Moquette)
WC	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Métal), Sol (Vinyle)
Débaras	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Métal), Sol (Moquette)
Palier 3	Murs (Enduit gravier), Plafond (Métal), Sol (Marbre)
2ème étage	
Bureau 1	Murs (Plâtre Papier peint), Plafond (Paux plâtré - Prélèvement), Sol (Moquette)
Bureau 2	Murs (Plâtre Papier peint), Plafond (Paux plâtré - Prélèvement), Sol (Moquette)
Bureau 3	Murs (Plâtre Papier peint), Plafond (Paux plâtré - Prélèvement), Sol (Moquette)
Bureau 4	Murs (Plâtre Papier peint), Plafond (Paux plâtré - Prélèvement), Sol (Moquette)
Bureau 5	Murs (Plâtre Papier peint), Plafond (Paux plâtré - Prélèvement), Sol (Moquette)
Bureau 6	Murs (Plâtre Papier peint), Plafond (Paux plâtré - Prélèvement), Sol (Moquette)
Bureau 7	Murs (Plâtre Papier peint), Plafond (Paux plâtré - Prélèvement), Sol (Moquette)
Bureau 8	Murs (Plâtre Papier peint), Plafond (Paux plâtré - Prélèvement), Sol (Moquette)

**RHÔNE ALPES - BRETAGNE - NORD - PAS DE CALAIS - PARIS ÎLE DE FRANCE - PAYS DE LOIRE**

27 rue de la Villece  
69003 LYON  
Tél : 04 72 34 09 22  
Fax : 04 72 13 59 33

2 Bd Sébastopol  
35000 RENNES  
Tél : 02 23 15 05 57  
Fax : 02 99 58 39 29

ZA du Dolet BP 30  
35430 CHATEAUNEUF\*  
Tél : 02 23 15 05 50  
Fax : 02 99 58 39 29

Parc Pompidou CP 3409  
59042 LILLE cedx  
Tél : 03 20 31 03 72  
Fax : 03 20 31 98 54

21 av. Le Corbusier  
59042 LILLE cedx  
Tél : 03 20 31 03 72  
Fax : 03 20 31 98 54

78 rue Mécènes  
62000 ARRAS  
Tél : 03 21 71 27 35  
Fax : 03 21 71 98 15

8 rue Fg Poissonniers  
75010 PARIS  
Tél : 01 40 16 09 99  
Fax : 01 40 16 07 77

2 av. des Amérindiens  
44338 NANTES cedx 03  
Tél : 02 40 74 08 80  
Fax : 02 51 72 29 10

PARTIES VISITEES	Parties d'ouvrage et éléments examinés
2 <sup>me</sup> étage (suite)	
Salle d'eau	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Métal), Sol (Vinyle)
WC	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Métal), Sol (Vinyle)
Dépendance 1	Murs (Plâtre Papier peint), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Moquette)
Dépendance 2	Murs (Plâtre Papier peint), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Moquette)
Palier 2	Murs (Enduit gravier), Plafond (Métal), Sol (Marbre)
1 <sup>er</sup> étage	
Bureau 1	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Moquette)
Bureau 2	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Moquette)
Bureau 3	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Moquette)
Bureau 4	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Moquette)
Bureau 5	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Moquette)
Bureau 6	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Moquette)
Dépendance	Murs (Moquette sur plâtre), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Moquette)
WC	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Métal), Sol (Vinyle)
Salle d'eau	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Métal), Sol (Vinyle)
Palier 1	Murs (Enduit gravier), Plafond (Métal), Sol (Marbre)
RDC	
Bureau 1	Murs (Plâtre papier peint), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Moquette)
Bureau 2	Murs (Plâtre papier peint), Plafond (Faux plafond - Préfabriqué), Sol (Moquette)
Bureau 3	Murs (Plâtre papier peint), Plafond (Métal), Sol (Moquette)
Hall	Murs (Plâtre papier peint), Plafond (Métal), Sol (Carrelage)
Réception	Murs (Plâtre papier peint), Plafond (Métal), Sol (Carrelage)
Salle	Murs (Enduit gravier), Plafond (Métal), Sol (Moquette)
Dépendance	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Métal), Sol (Carrelage)
Salle d'eau	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Métal), Sol (Vinyle)
WC	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Métal), Sol (Vinyle)
Porte	Murs (Briques), Plafond (Métal), Sol (Bitume)
Sous sol	
Bureau 4	Murs (Briques), Plafond (Briques et métal), Sol (Moquette)
Salle d'eau 1	Murs (Briques carrelage), Plafond (Briques), Sol (Carrelage)
Salle d'eau 2	Murs (Briques), Plafond (Métal), Sol (Carrelage)
WC	Murs (Plâtre et Carrelage), Plafond (Métal), Sol (Carrelage)
Cave 1	Murs (Briques), Plafond (Briques), Sol (Moquette)
Cave 2	Murs (Briques), Plafond (Briques), Sol (Briques)
Dépendance	Murs (Briques), Plafond (Briques), Sol (Béton)
BÂTIMENT	
	Échelle susceptible de contenir de l'amiante - FORI DECRET
	Facède en briques et enduit
Parties non visitées et justification	Lors de notre visite les barres de saut, prises électriques, grilles d'aération, coffres à gaz et autres caches n'étaient pas démontés. Radiateurs électriques non démontés Prévue d'inspection et local accessoire (sous-sol) inaccessibles le jour de la visite Conduit de cheminée non visible

**Description**

Le 12/10/2004 la société CERTIMMO assurée pour les missions de diagnostic et constat amiante par la société MMA-COVA RISKS police n° 11243984, a procédé au repérage visuel et sans démontage des matériaux suivants, susceptibles de contenir de l'amiante : flocages, carboréages et enveloppes de calorifuges, faux plafonds, projections et enduits projetés, revêtements durs des murs (plaques mesurées, amiantées), entourage de poteaux (carton, amianto-ciment, matériaux saoudi, carton-plâtre), panneaux de cloison, panneaux collés ou vissés, dalles de sol, conduits, clapots, volent, rebouchages, joints (resses, bandes) conformément aux décrets 96-97 et 97-855, 2001-840 et décret 2002-839 du 3 mai 2002, sur le site désigné ci-dessus.

**Etendue de la mission et délimitation**

- a- Repérage visuel des matériaux sans démontage, ni destruction des matériaux viables à l'exception de ceux effectués par le propriétaire ou son représentant conformément au décret 2002-839
- b- Seul l'ingénieur du présent rapport peut engager la société (se référer au sommaire). Les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme un repérage préalable à la réalisation de travaux ou démolition.
- c- La responsabilité de l'opérateur du repérage ne pourrait être mise en cause en cas de présence d'amiante dans les zones connues du donneur d'ordre ou son représentant, mais non mentionnées par lui :
  - 1- Dans des zones non indiquées sur les documents relatifs à l'immeuble visité.
  - 2- Dans des zones accessibles uniquement après démontage.
  - 3- Dans des zones non indiquées sur notre rapport : parties d'ouvrage et éléments examinés.

Dans le cadre d'une copropriété, à défaut d'un Dossier Technique Amiante à jour pour les parties communes, le vendeur ainsi que les autres copropriétaires ne sont pas exonérés de la garantie de vices cachés sur les parties communes.

**Attestation**

Techniciens du bâtiment certifiés. Dément fournis + attestation de compétence amiante délivrée par CESTI SAS en conformité à son CERTIFICAT N° EL 1287 délivré par l'AFPA-ASCERT du 30/12/2002.

**Sommaire**

- 1- Rapport - Descriptif du bâtiment, des biens examinés et conclusions ..... 4 pages
- 2- Annexe 1 - croquis non contractuel du bâtiment et pièces examinées ..... 1 page
- 3- Annexe 2 - consignes générales de sécurité (uniquement en cas de présence de matériaux contenant de l'amiante) ..... 1 page
- 4- Annexe 3 - rapport d'analyses (en cas de prélèvement) ..... 2 pages

PAH/MV

DU 07 août 2015.

**MODIFICATIF D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
LILLE 26 rue des Pyramides**

Etude de Maîtres DELERUE & DELMOTTE, Notaires Associés à LOMME  
789 Avenue de Dunkerque - ☎ : 03.20.92.01.34 (lignes groupées)  
<http://delerue-delmotte-lomme.notaires.fr>

10545002  
/PAH/MV

**L'AN DEUX MILLE QUINZE,  
LE SEPT AOUT**  
A LOMME (Nord), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Patrick DELERUE, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle "Patrick DELERUE - Alain DELMOTTE, Notaires  
Associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à LOMME  
(Nord), 789 Avenue de Dunkerque,

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

La Société dénommée **NUMEROBIS**, Société Civile au capital de 100  
EUR, dont le siège est à SEQUEDIN (59320), 2 rue Jules Pottier, identifiée au  
SIREN sous le numéro 519838650 et immatriculée au Registre du Commerce  
et des Sociétés de LILLE,

Représentée aux présentes par Monsieur Stéphane PHISEL, époux de  
Madame Christine BRUNET, né à LILLE le 28 septembre 1958, et demeurant  
à SEQUEDIN (59320), 2 rue Jules Pottier,

Spécialement autorisé aux présentes aux termes d'une décision  
collective de l'ensemble des associés de ladite société, en date à SEQUEDIN  
du 26 juillet 2015, dont un exemplaire est demeuré annexé aux présentes,

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **MODIFICATIF DE L'ETAT  
DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**  
concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à LILLE (NORD) -  
59000 - 26 Rue des Pyramides :

~~Etant précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux~~  
termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 19 juin 2014  
dont une copie est annexée.



R

SP

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

- 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.

#### EXPOSE

Les présentes s'appliquent à une construction édifée sur un terrain situé à :

**LILLE (NORD) - 59000 - 26 Rue des Pyramides :**

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	RW	76	26 rue des Pyramides	00 ha 01 a 88 ca
	RW	233	26 rue des Pyramides	00 ha 03 a 62 ca

Total surface : 00 ha 05 a 50 ca

Un extrait de plan cadastral du **BIEN** est annexé.

Le règlement de copropriété d'origine a été reçu par acte de Maître Marc DUSART, Notaire à LILLE le 2 décembre 2005, publié au Service de la Publicité Foncière de LILLE I, le 19 janvier 2006, volume 2006P n°567.

Il a fait l'objet d'un acte rectificatif de la numérotation des lots reçu par acte de Maître Marc DUSART, Notaire à LILLE le 19 janvier 2006, publié au Service de la Publicité Foncière de LILLE I, le 19 janvier 2006, volume 2006P n°573.

~~Le présent modificatif a pour but de régulariser la transformation du lot 102 à usage de bureaux en deux lots à usage d'habitation.~~

La division de lots est autorisée dans le règlement de copropriété.

R

SP

Le modificatif devra faire l'objet d'une publication auprès du service des hypothèques et ne dispense en aucun cas des déclarations des modifications aux services de l'urbanisme et des impôts fonciers.

#### Liste des modifications :

- 1) Division du lot 102 pour création des lots 120, 121 et 122 à usage d'habitation
- 2) Suppression du lot 122, celui-ci est incorporé aux parties communes particulières des lots 120 et 121.
- 3) Calcul de la nouvelle répartition des charges de copropriété

Le plan dressé en 2005 par Bruno GILLES représente la situation d'origine et est annexé au présent modificatif.

Deux plans reprenant la situation intermédiaire et la situation actuelle ont été établis par la SELARL DESPAGNE-MAES, géomètre-expert à LILLE, 36 rue des Pyramides le 25/04/2014 d'après les plans dressés par M. Aurélien PHISEL, Architecte DPLG, et sont annexés également à ce document

#### Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originaire

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en DIX-NEUF (19) lots numérotés de CENT UN (101) à CENT DIX NEUF (119).

#### Identification des lots

#### Résumé de l'état descriptif de division originaire

L'identification des lots est reprise ci-après dans l'état descriptif originaire résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

#### Tableau récapitulatif

N° des lots	Bail-ment	Etage	Nature du lot	Quoties-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales générales
101	Unique	Sous-sol, rez de chaussée	Bureau	257/1000
102	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	228/1000
103	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	143 /1000
104	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	89/1000
105	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	146/1000
106	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	86/1000
107	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
108	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
109	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
110	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
111	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
112	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
113	Unique	Rez-de-	Place de	4/1000

SP

		chaussée	parking		
114	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking	de	4/1000
115	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking	de	4/1000
116	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking	de	4/1000
117	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking	de	4/1000
118	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Sas		3/1000
119	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Sas		4/1000
TOTAL					1000/1000

**CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.**

### MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

#### 1. Division du lot n°102 pour création des lots n°120, 121 et 122.

*Définition d'origine du lot n°102 : Un local à usage de bureau, portant le N°102 des plans ci-annexés, situé au 1<sup>er</sup> étage de l'ensemble immobilier, ayant accès par le hall commun, l'escalier ou l'ascenseur et les 228/1.000<sup>èmes</sup> (deux cent vingt huit millièmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.*

**Division du lot n°102 en trois parties :**

**Création du lot n°120 :** Un appartement de type T2 situé au 1<sup>er</sup> étage, porte de droite dans le sas.

- Et les cent trente-huit millièmes (138/1000<sup>èmes</sup>) du sol et des parties communes générales.

**Création du lot n°121 :** Un appartement de type T2 situé au 1<sup>er</sup> étage, porte de gauche dans le sas.

- Et les quatre-vingt deux millièmes (82/1000<sup>èmes</sup>) du sol et des parties communes générales.

**Création du lot provisoire n°122 :** Un sas au 1<sup>er</sup> étage commun aux lots 120 et 121

- Et les huit millièmes (8/1000<sup>èmes</sup>) du sol et des parties communes générales.



10

SP

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division sus-désigné :

I - A l'annulation du lot numéro 102 de l'ensemble immobilier sus-désigné.

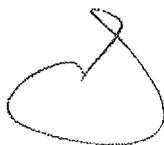
II - A son remplacement par les trois nouveaux lots, respectivement numéro 120, numéro 121 et numéro 122 désignés ci-dessus.

### NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

Tableau récapitulatif de la situation intermédiaire suite à la création des lots 120, 121 et 122

N° des lots	Bâti-ment	Etage	Nature du lot	Quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales
101	Unique	Sous-sol, rez de chaussée	Bureau	257/1000
102 supprimé	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	
103	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	143 /1000
104	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	89/1000
105	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	146/1000
106	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	86/1000
107	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
108	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
109	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
110	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
111	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
112	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
113	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
114	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
115	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
116	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
117	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
118	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Sas	3/1000
119	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Sas	4/1000
120/nouveau	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	138/1000



A

SP

121/nouveau	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	82/1000
122/nouveau	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Sas	8/1000
TOTAL				1000/1000

**2. Suppression du lot provisoire n°122 et intégration de ce dernier aux parties communes particulières des lots n°120 et n°121.**

Le lot 122 constituant le sas du 1<sup>er</sup> étage est supprimé et incorporé aux parties communes particulières des lots 120 et 121. Ceux-ci voient donc leurs tantièmes augmenter pour la jouissance exclusive de cette partie commune particulière.

**Situation intermédiaire 2 suite à la suppression du lot 122**

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quotes parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales
101	Unique	Sous-sol, rez de chaussée	Bureau	257/1000
102 supprimé	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	
103	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	143 /1000
104	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	89/1000
105	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	146/1000
106	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	86/1000
107	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
108	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
109	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
110	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
111	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
112	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
113	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
114	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
115	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
116	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
117	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
118	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Sas	3/1000
119	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Sas	4/1000
120/nouveau	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	143/000
121/nouveau	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	85/1000
122/sup	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Sas	

SP

primé				
TOTAL				1000/1000

**Récapitulatif final de l'état descriptif de division des nouveaux lots créés**

**Lot n°120** : Un appartement de type T2 situé au 1<sup>er</sup> étage, porte de droite dans le sas.

- Et les cent quarante trois millièmes (143/1000<sup>èmes</sup>) du sol et des parties communes générales.

**Lot n°121** : Un appartement de type T2 situé au 1<sup>er</sup> étage, porte de gauche dans le sas.

- Et les quatre-vingt cinq millièmes (85/1000<sup>èmes</sup>) du sol et des parties communes générales.

**Situation finale des tantièmes de copropriété**

N° des lots	Bâti-ment	Etage	Nature du lot	Quotes parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales
101	Unique	Sous-sol, rez de chaussée	Bureau	257/1000
103	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	143/1000
104	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	89/1000
105	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	146/1000
106	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	86/1000
107	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
108	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
109	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
110	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
111	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
112	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
113	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
114	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
115	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
116	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
117	Unique	Rez-de-chaussée	Place parking de	4/1000
118	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Sas	3/1000
119	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Sas	4/1000



n

SP

120	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	143/000
121	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	85/1000
TOTAL				1000/1000

**3. Création des charges relatives aux lots n° 120 et n° 121 issus du lot n°102**

**Rappel de la situation d'origine : Tableau des tantièmes de charges de copropriété :**

Colonne A : Ce sont les charges générales telles que reprises dans le règlement de copropriété d'origine.

Colonne B : Ce sont les charges relatives à l'entretien des escaliers.

Colonne C : Ce sont les charges relatives à l'entretien de l'ascenseur

Lots	Tantièmes de charges d'origine		
	Générales A	Escalier B	Ascenseur C
101	257	177	-
102	228	269	194
103	143	168	204
104	89	104	127
105	146	171	228
106	86	101	134
107	4	-	-
108	4	-	-
109	4	-	-
110	4	-	-
111	4	-	-
112	4	-	-
113	4	-	-
114	4	-	-
115	4	-	-
116	4	-	-
117	4	-	-
118	3	4	5
119	4	6	8
<b>TOTAL</b>	<b>1000/1000</b>	<b>1000/1000</b>	<b>1000/1000</b>

**Tableau des tantièmes de charges de copropriété suite à la division du lot n°102 :**

Lots	Tantièmes de charges finales			
	Générales A	Escalier B	Ascenseur C	Sas 1 <sup>er</sup> étage D
101	257	177		
103	143	168	204	
104	89	104	127	
105	146	171	228	
106	86	101	134	

107	4	-	-	
108	4	-	-	
109	4	-	-	
110	4	-	-	
111	4	-	-	
112	4	-	-	
113	4	-	-	
114	4	-	-	
115	4	-	-	
116	4	-	-	
117	4	-	-	
118	3	4	5	
119	4	6	8	
120	143	169	184	627
121	85	100	110	373
<b>TOTAL</b>	<b>1000/1000</b>	<b>1000/1000</b>	<b>1000/1000</b>	<b>1000/1000</b>

Colonne D : Ce sont les charges relatives à l'entretien du sas du 1<sup>er</sup> étage commun aux lots 120 et 121, et tous les éléments y rattachés,.

La division du lot n°102 n'entraîne donc pas d'augmentation des tantièmes de charges et de copropriété pour les autres copropriétaires.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN objet des présentes, soit le lot 102, a été acquis de la Société dénommée PAKAZUR, Société par Actions Simplifiée au capital de 39000 EUR, dont le siège est à PARIS 17<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT (75017), 13 rue Léon Jost, identifiée au SIREN sous le numéro 508804820 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS suivant acte reçu par Maître Alain DELMOTTE notaire à LOMME, le 1er avril 2010

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LILLE, 1<sup>er</sup> Bureau le 21 mai 2010, volume 2010P, numéro 4434, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative du 02 juin 2010, déposée audit Bureau le 09 juin 2010, volume 2010P numéro 4908.

#### CONVENTIONS ANTERIEURES

Toutes les autres dispositions du règlement de copropriété et état descriptif de division antérieur, et de ses éventuels modificatifs resteront applicables.

#### DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

SP

### PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de LILLE 1<sup>er</sup> Bureau, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, pouvoir est donné à tout clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### INFORMATION DU SYNDIC

Une copie de l'acte sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic de la copropriété.

### FRAIS

Les frais des présentes sont supportés par le requérant.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

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 tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

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 auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

SP

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sur onze pages**

**Comprenant**

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



**Paraphes**

✓ SF

Après lecture faite, les signatures ont été recueillies par Monsieur Paul-Alain HUCHETTE, cleric de Notaire habilité à cet effet et assermenté par actes déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, qui a signé avec les parties.

Le présent acte a été signé par le notaire le même jour.

SFusef

## DECISION COLLECTIVE

Société Civile "NUMEROBIS"  
Capital : 100,00 €  
Siège : SEQUEDIN, 2 rue Jules Pottier

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le notaire soussigné  
Le: 07 AOUT 2015

### LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Stéphane **PHISEL**, époux de Madame Christine Marie Clémence **BRUNET**,  
demeurant à SEQUEDIN (59320), 2 Rue Jules Pottier,  
Né à LILLE (59000) le 28 septembre 1958,  
Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de LOMME (59160), le 29 décembre 1979.

Madame Christine Marie Clémence **BRUNET**, épouse de Monsieur Stéphane **PHISEL**,  
demeurant à SEQUEDIN (59320), 2 Rue Jules Pottier,  
Née à LILLE (59000) le 21 juillet 1960,  
Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de LOMME (59160), le 29 décembre 1979.

Monsieur Aurélien Stéphane Michel **PHISEL**, demeurant à LILLE (59000) 26 rue des  
Pyramides,  
Né à LOMME (59160) le 24 mars 1982,  
Célibataire.

Monsieur Bertrand Stéphane Christian **PHISEL**, demeurant à *Armentières (59280), Acc. une Branche*  
Né à LOMME (59160) le 17 août 1984, *des routes*  
Célibataire.

**Agissant en qualité de seuls associés et, Monsieur Aurélien PHISEL d'associé-gérant, de la société civile " NUMEROBIS " constituée aux termes d'un acte authentique en date du 08 janvier 2010 et détenant ensemble les 100 parts composant le capital social et la totalité des droits de vote.**

SONT CONVENUS DE CE QUI SUIT, à l'unanimité et conformément à l'article 1854 du code civil :

Par acte du 1<sup>er</sup> avril 2010, la Société NUMEROBIS a acquis de la SAS PAKAZUR l'immeuble suivant :

Les biens et droits immobiliers ci-après désigné, dépendant d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à :

**LILLE (NORD) - 59000 - 26 Rue des Pyramides :**

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	RW	76	26 rue des Pyramides	00 ha 01 a 88 ca
	RW	233	26 rue des Pyramides	00 ha 03 a 62 ca

Total surface : 00 ha 05 a 50 ca

**Désignation des BIENS :**

**Lot numéro cent deux (102) :**

UN APPARTEMENT A USAGE D'HABITATION situé au premier étage, portant le numéro 2, ayant accès par le hall commun, l'escalier ou l'ascenseur,  
Et les deux cent vingt huit millièmes (228 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent onze (111) :**

UNE PLACE DE STATIONNEMENT sise au rez-de-chaussée, portant le numéro 11, ayant accès par le portail d'entrée,  
Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent douze (112) :**

UNE PLACE DE STATIONNEMENT sise au rez-de-chaussée, portant le numéro 12, ayant accès par le portail d'entrée,  
Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent treize (113) :**

UNE PLACE DE STATIONNEMENT sise au rez-de-chaussée, portant le numéro 13, ayant accès par le portail d'entrée,  
Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Sur la demande de la société NUMEROBIS, l'Assemblée Générale des copropriétaires de la copropriété du 26-28 rue des Pyramides à LILLE, en date du 19 juin 2014 et dans sa résolution n°16, a autorisé la division du lot 102 en trois lots 120, 121 et 122 conformément au projet établi par la SELARL DESPAGNE-MAES, géomètres-experts à LILLE, 36 rue des Pyramides, et autorisé la Société NUMEROBIS, à ses frais, à procéder aux formalités en vue de publier ladite modification du règlement de copropriété :état descriptif de division.

Aux présentes sont demeurés annexés :

- Le projet du géomètre, accompagné des plans,
- Une copie de l'assemblée citée ci-dessus.

Ceci exposé, les associés ci-dessus mandatent Monsieur Stéphane PHISEL, ou à défaut Monsieur Aurélien PHISEL ou Madame Christine BRUNET, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, pour stipuler les conditions et modalités de cette opération, faire toutes déclarations et signer tous actes, notamment notariés, en vue de la publication de cette modification, et ce aux frais de la société NUMEROBIS.

Fait en trois originaux, dont un destiné à être reporté sur le registre des assemblées et annexé au procès-verbal.

A. Seguin  
Le 26/07/2015



S. Phisel



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

26-28 RUE DES PYRAMIDES

59000 LILLE

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le notaire soussigné

Le: 07 AOUT 2015.

Le jeudi 19 juin 2014 à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis MSI 123  
RUE NATIONALE 59000 LILLE

Copropriétaires présents :

FT 2 D (273) - M. BERGUE (0) représentant ROSE PATRIMOINE (147) - NUMEROBIS (240) -

Copropriétaires représentés :

ROSE PATRIMOINE (147),

sont présents ou représentés : 3 / 8 copropriétaires, totalisant 660 / 1000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

GRITZ Céline (150), HAUTEKIET MARC (90), INDIVISION HAUTEKIET GRITZ (4), INDIVISION WESTERLIN  
ROSE PATRIMOINE (3), WESTERLIN Jean-François (93),

sont absents ou non représentés : 5 / 8 copropriétaires, totalisant 340 / 1000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Résolution n° 01

Election du Président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance Mme PHISEL ( SCI NHMEROBIS)

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 660 tantièmes.

Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 02

Election des scrutateurs

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de scrutateur n° 1 M. DELOURME (SCI FT2D)

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 660 tantièmes.

Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de secrétaire de séance, dans les conditions de l'art. 15 du décret du 17 mars 1967, le Syndic.

Le président, après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance et rappelle l'ordre du jour de cette assemblée.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 660 tantièmes.

Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

*Handwritten initials and signature*

SP AP  
BP CP  
Page 1 sur 7

**Résolution n° 04**

**Compte rendu d'activité du Conseil Syndical**

*Conditions de majorité de l'Article sans vote.*

Le Conseil Syndical, présente le compte rendu des activités du Conseil Syndical pour l'année écoulée joint à la convocation (en vertu de l'art. 41-2 alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965 et du second alinéa de l'art. 22 du Décret du 20 Avril 2010).

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 1000 tantièmes.

Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

**Résolution n° 05**

**Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2013**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale approuve sans réserves, en leurs formes, teneurs, répartitions et imputations, les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013, dont le montant total s'élève à 9.216,57 € qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Otis aurait du envoyer un avoir sur le 2eme semestre 2013, les copropriétaires souhaitent que cette facture ne soit pas réglée conformément aux engagement de suspension du contrat ascenseur accepté par OTIS.

Les dépenses se montent à 7455,84 € déduction faite des 1760,73 € facturés par Otis.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 660 tantièmes.

Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Résolution n° 06**

**Nomination du Syndic & ratification de son contrat**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'Assemblée Générale désigne comme Syndic la société SAS MSI/LILLE représentée par M. VERDAVAINÉ titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 303G délivrée par la Préfecture du Nord et dont la garantie financière est assurée par GALIAN

Le Syndic est nommé pour une durée qui commencera le 01/07/2014 pour se terminer le 30/06/2015.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état pour un montant annuel de 1.900,00 € TTC.

L'assemblée générale désigne M. PHISEL pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 1000 tantièmes.

Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Résolution n° 07**

**Budget prévisionnel pour la période du 01/01/2014 au 31/12/2014**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

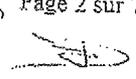
L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014 arrêté à la somme de 7.270,00 € et sera appelé suivant les modalités ci-après: 1/4 le premier de chaque trimestre civil.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 660 tantièmes.

Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

CP 

SP   
BP CP   
Page 2 sur 7

### Résolution n° 08

Budget prévisionnel pour la période du 01/01/2015 au 31/12/2015

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale détermine le budget prévisionnel de la période du 01/01/2015 au 31/12/2015 à 7.420,00 €, eu égard aux dispositions du décret du 27 Mai 2004 imposant la constitution du budget prévisionnel avant le démarrage de l'exercice comptable qu'il concerne. Ce budget sera toutefois représenté à l'examen des copropriétaires lors de la prochaine Assemblée Générale ordinaire pour être éventuellement réajusté.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 660 tantièmes.

Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

### Résolution n° 09

Désignation du Conseil Syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Sont candidats au Conseil Syndical :

M. DELOURME (SCI FT2D) Mme PHISEL ( SCI NUMEROBIS)

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un an:

M. DELOURME (SCI FT2D) Mme PHISEL ( SCI NUMEROBIS)

Conformément à l'art. 41-2 alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965 et du second alinéa de l'art. 22 du Décret du 20 Avril 2010, le Conseil Syndical transmettra chaque année en Assemblée Générale son compte rendu d'activité pour l'année écoulée en le joignant à la convocation.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 1000 tantièmes.

Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

### Résolution n° 10

Règlement de fonctionnement du Conseil Syndical

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide de se doter d'un règlement de fonctionnement du conseil syndical venant préciser les dispositions légales et réglementaires (article 21 L. 65 ; articles 22, 24, 25, 26, 27 D. 67) sur les points suivants :

1/Composition : le conseil syndical est composé de 2 membres titulaires et éventuellement de membres suppléants élus par l'assemblée générale.

2/Président : le conseil syndical élit son président parmi ses membres à la majorité simple lors de la première réunion suivant l'assemblée générale. Il peut être révoqué à la même majorité. Il préside les réunions du conseil syndical, établit éventuellement un calendrier annuel prévisionnel des réunions et coordonne les activités des membres du conseil syndical.

3/ Vérificateurs aux comptes : dans le cas où l'assemblée générale n'aurait pas désigné un vérificateur aux comptes, celui-ci est choisi par le conseil syndical, parmi ses membres ou parmi les copropriétaires pour contrôler les comptes du syndicat et en rendre compte à l'assemblée générale.

4/Convocation : le conseil syndical se réunit à l'initiative de son président ou du syndic sur convocation précisant la date, l'heure et le lieu de la réunion, ainsi que la liste des questions constituant l'ordre du jour.

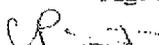
La convocation sera transmise au moins une semaine avant la date de la réunion, sauf cas d'urgence.

5/Déroulement du conseil syndical : la séance est ouverte par le président du conseil syndical. Un secrétaire de séance chargé de la rédaction du compte rendu est désigné à la majorité des membres présents.

Le conseil syndical traite les questions prévues à l'ordre du jour. Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité des voix des membres présents. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les comptes rendus sont diffusés à l'ensemble des conseillers syndicaux et au syndic ; copies peuvent être adressées aux copropriétaires qui le demandent.

CP 

SP BP AP  
CP 

6/ Conformément à l'art. 41-2 alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965 et du second alinéa de l'art. 22 du Décret du 20 Avril 2010, le Conseil Syndical transmettra chaque année en Assemblée Générale son compte rendu d'activité pour l'année écoulée en le joignant à la convocation.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 660 tantièmes.  
Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### Résolution n° 11

Modalités de gestion des fonds de la copropriété

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale dispense le syndic de l'obligation d'ouverture du compte bancaire séparé au nom du Syndicat des copropriétaires et l'autorise en conséquence à verser les fonds du Syndicat sur le compte unique ouvert au nom du cabinet.

Cette dispense est valable pour une durée du 01/07/2014 au 30/06/2015.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 1000 tantièmes.  
Ont voté pour : FT 2-D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Résolution n° 12

Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18 - alinéa 5 - de la loi du 10 juillet 1965, décide de NE PAS constituer une provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés.

En cas de mutation, la quote part contributive du ou des lots cédés ne sera pas remboursée par le syndicat des copropriétaires aux cédants.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 1000 tantièmes.  
Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Résolution n° 13

Montant et mode de placement de la provision spéciale

Conditions de majorité de l'Article 24.

Sans objet.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 660 tantièmes.  
Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### Résolution n° 14

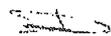
Remboursement de l'avance de trésorerie exceptionnelle faite pour palier au défaut de paiements de charges des copropriétaires défaillants

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide le remboursement aux copropriétaires concernés de l'avance de trésorerie exceptionnelle d'un montant de 4.000 € faite pour palier au défaut de paiements de charges des copropriétaires défaillants, constituée en attente des règlements suite à la décision du tribunal d'instance de Lille du 22/06/2012.

- l'assemblée décide le remboursement aux dates suivantes :  
- 01/08/2014 pour 100%

CP 

ST AP  
BP CP   
Page 4 sur 7

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 660 tantièmes.  
Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### Résolution n° 15

##### Constitution d'une avance de trésorerie permanente

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'assemblée générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, décide de créer une avance constituant la réserve (fonds de roulement) égale à 1/6ème du montant du budget prévisionnel (Elle ne peut excéder 1/6ème du montant du budget prévisionnel). Ce montant pourra être réajusté chaque année par les soins du syndic sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'assemblée de telle manière qu'il représente en permanence 1/6ème du montant du budget prévisionnel.

Cette avance sera versée lors d'un appel de fonds spécial :

- à la date du 01/08/2014

- aux dates suivantes :

Dates	Montant ou %
01/08/2014	100%

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 660 tantièmes.  
Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Résolution n° 16

Modification du règlement de copropriété et de la répartition des charges suivant changement d'usage du lots 102 scindé en trois lots N° 120, 121 et 122. Demande de la SCI NUMEROBIS.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale considérant les dispositions de l'article 25 f de la loi et sous réserve des autorisations administratives nécessaires :

- Prend acte que l'usage du (des) lot(s) :
- 102 à usage de bureau

a été modifié pour être utilisé à l'usage de :

- trois lots N° 120, 121 et 122 à usage d'habitation
- Décide, en conséquence, de changer la répartition des charges et adopte la nouvelle répartition telle que définie au tableau joint à la convocation à la présente assemblée ;
- Donne mandat au copropriétaire pour déposer un extrait du présent procès-verbal au rang des minutes de M° DELMOTTE-DELERUE, notaire à LOMME, pour être publié au bureau des hypothèques ;
- Décide que les frais et honoraires - y compris ceux du syndic - résultant de la présente résolution seront à la charge exclusive du copropriétaire concerné ci-après désignés : SCI NUMEROBIS

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 1000 tantièmes.  
Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Résolution n° 17

Information et rappel aux copropriétaires concernant le nettoyage des parties communes.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndic rappelle aux copropriétaires que le nettoyage des parties communes est assuré par les résidents eux mêmes et qu'il convient de respecter cette convention.

Les copropriétaires en prennent acte.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 660 tantièmes.

CP 

SP KP  
BP CP 

Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Résolution n° 18**

Information donnée sur la procédure judiciaire en cours.

Conditions de majorité de l'.

Le Syndic donne information aux copropriétaires de l'état d'avancement de la procédure judiciaire en cours à l'encontre de Mme GRITZ concernant la dette à l'égard du syndicat.  
Les copropriétaires prennent acte du courrier de l'avocate du syndicat Maître MERCK.

**Résolution n° 19**

Autorisation d'agir en justice à l'encontre de Mme GRITZ concernant sa dette à l'égard du syndicat

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : Mme GRITZ pour les raisons suivantes :
- dettes à l'égard du syndicat des copropriétaires
- non règlement des charges courantes et appels de fonds travaux,
- non règlement du solde des condamnations antérieures
- Donne mandat au syndic et à l'avocate Maître MERCK pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'oeuvre, ...) à la défense des intérêts de la copropriété ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 660 tantièmes.

Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Résolution n° 20**

Travaux d'ascenseur - Mise aux normes loi SAE 2013- Majorité art. 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré

- décide de NE PAS effectuer les travaux suivants :
- Mise aux normes loi SAE 2013

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 660 tantièmes.

Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Résolution n° 21**

Mise en concurrence des entreprises ou prestataires

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale décide la mise en concurrence des entreprises ou prestataires suivants:

- ascensoriste pour la maintenance et les travaux de modernisation de l'appareil Loi SAE 2013,
- contrat de maintenance du portail automatique, et décide de résilier le contrat en cours avec l'entreprise FRIMAT,
- Donne mandat au conseil syndical d'étudier les propositions et de décider de porter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou de valider le contrat dans le cadre du budget.

CP 

SP   
BP CP 

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 1000 tantièmes.  
Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 22

Projets de travaux futurs - Majorité art. 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide d'effectuer l'étude des projets de travaux suivants :

- Devis au CS pour le remplacement des extincteurs dans les parties communes.
- Contrat d'entretien du desenfumage,
- Apport de gravier dans la cour au niveau des parkings,

Ces projets seront inscrits à l'ordre du jour des future assemblée à la demande du conseil syndical.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 660 / 660 tantièmes.

Ont voté pour : FT 2 D (273), NUMEROBIS (240), ROSE PATRIMOINE (147),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h30.

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

*-Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.-*

Le président

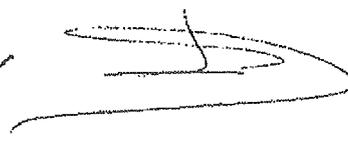
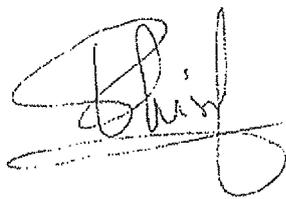
Les scrutateurs

Le secrétaire

Mme PHISEL  
(SCI NUMEROBIS)

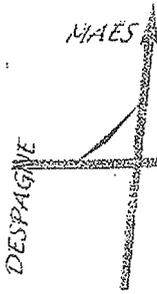
M. DELOURME ( SCI FT2D)

LE SYNDIC



SP RP

BP CP



S.E.L.A.R.L.  
**DESPAGNE - MAËS**  
Géomètre-Expert  
36, rue des Pyramides  
59 000 LILLE

Tel : 03 20 54 65 93  
03 20 30 87 33  
✉ despagne-maes@nordnet.fr  
www.geometre-lille.com

## Ville de LILLE

26, Rue des Pyramides

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le notaire soussigné  
Le : 07 AOÛT 2015

## PROJET MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Dossier : 7569  
Date : 25/04/2014

Dossier 7569 / SELARL DESPAGNE-MAËS 36 rue des Pyramides 59000 LILLE  
MODIFICATION REGLEMENT DE COPROPRIETE - Immeuble sis à Lille, 26, Rue des Pyramides

SP  
BP AP UP

**MODIFICATION REGLEMENT DE COPROPRIETE**  
**Immeuble sis à Lille, 26, Rue des Pyramides**

**Introduction :**

L'immeuble sis à LILLE, 26, 26 bis et 28 Rue des Pyramides, sur les parcelles cadastrées RW n°76 et 233, a fait l'objet d'une mise en copropriété en 2005, avec les plans annexés établis par M. GILLES, Géomètre Expert à WORMHOUT.

Le règlement de copropriété d'origine a été déposé par Maître DUSSART le 2 décembre 2005 puis a fait l'objet d'un acte rectificatif de la numérotation des lots le 18 Janvier 2006.

↳ Le présent modificatif a pour but de régulariser la transformation du lot 102 à usage de bureaux en deux lots à usage d'habitation.

La division de lots est autorisée dans le règlement de copropriété.

Le modificatif devra faire l'objet d'une publication auprès du service des hypothèques et ne dispense en aucun cas des déclarations des modifications aux services de l'urbanisme et des impôts fonciers.

**Liste des modifications :**

- 1) Division du lot 102 pour création des lots 120, 121 et 122 à usage d'habitation
- 2) Suppression du lot 122, celui-ci est incorporé aux parties communes particulières des lots 120 et 121.
- 3) Calcul de la nouvelle répartition des charges de copropriété

Le plan dressé en 2005 par Bruno GILLES représente la situation d'origine et est annexé au présent modificatif.

Deux plans reprenant la situation intermédiaire et la situation actuelle ont réalisés par nos soins le 25/04/2014 d'après les plans dressés par M. Aurélien PHISEL, Architecte DPLG, et sont annexés également à ce document.

**Rappel de la situation d'origine : Tableau des tantièmes de copropriété :**

Lots	Bâtiments	Etages	Désignation	Quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales
101	Unique	Sous-sol, rez-de-chaussée	Bureau	257/1000
102	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	228/1000
103	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	143/1000
104	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	89/1000
105	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	146/1000
106	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	86/1000
107	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
108	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
109	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
110	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
111	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
112	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
113	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
114	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
115	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
116	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
117	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
118	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Sas	3/1000
119	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Sas	4/1000
TOTAL				1000/1000

Suite à des travaux de réaménagement, le lot n°102 à usage de bureaux est divisé en 3 parties : Deux lots à usage d'habitation et un lot transitoire qui deviendra ensuite parties communes particulières aux deux lots d'habitation.

**1. Division du lot n°102 pour création des lots n°120, 121 et 122.**

*Définition d'origine du lot n°102 : Un local à usage de bureau, portant le N°102 des plans ci-annexés, situé au 1<sup>er</sup> étage de l'ensemble immobilier, ayant accès par le hall commun, l'escalier ou l'ascenseur et les 228/1.000<sup>èmes</sup> (deux cent vingt huit millièmes) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.*

*Division du lot n°102 en trois parties :*

**Création du lot n°120 :** Un appartement de type T2 situé au 1<sup>er</sup> étage, porte de droite dans le sas.  
- Et les cent trente-huit millièmes (138/1000<sup>èmes</sup>) du sol et des parties communes générales.

**Création du lot n°121 :** Un appartement de type T2 situé au 1<sup>er</sup> étage, porte de gauche dans le sas.  
- Et les quatre-vingt deux millièmes (82/1000<sup>èmes</sup>) du sol et des parties communes générales.

**Création du lot provisoire n°122 :** Un sas au 1<sup>er</sup> étage commun aux lots 120 et 121  
- Et les huit millièmes (8/1000<sup>èmes</sup>) du sol et des parties communes générales.

Situation ancienne		Situation nouvelle				
Numéro de lot	Etage	Tantièmes	Numéro de lot	Tantièmes	Destination	Etage
102	1er étage	228	120	138	Appartement	1er étage
			121	82	Appartement	1er étage
			122	8	Sas	1er étage
Totaux		base 1000 tantièmes	base 1000 tantièmes			

AP SP  
BP CP

**Situation intermédiaire 1 suite à la création des lots n°120-121 et 122**

Lots	Bâtiments	Etages	Désignation	Quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales
101	Unique	Sous-sol, rez-de-chaussée	Bureau	257/1000
102/Supprimé	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	-
103	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	143/1000
104	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	89/1000
105	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	146/1000
106	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	86/1000
107	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
108	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
109	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
110	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
111	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
112	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
113	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
114	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
115	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
116	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
117	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
118	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Sas	3/1000
119	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Sas	4/1000
120/Nouveau	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	138/1000
121/Nouveau	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	82/1000
122/Nouveau	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Sas	8/1000
TOTAL				1000/1000

**2. Suppression du lot provisoire n°122 et intégration de ce dernier aux parties communes particulières des lots n°120 et n°121.**

Le lot 122 constituant le sas du 1<sup>er</sup> étage est supprimé et incorporé aux parties communes particulières des lots 120 et 121. Ceux-ci voient donc leurs tantièmes augmenter pour la jouissance exclusive de cette partie commune particulière.

**Situation intermédiaire 2 suite à la suppression du lot 122**

Lots	Bâtiments	Etages	Désignation	Quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales
101	Unique	Sous-sol, rez-de-chaussée	Bureau	257/1000
102/Supprimé	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	-
103	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	143/1000
104	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	89/1000
105	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	146/1000
106	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	86/1000
107	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
108	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
109	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
110	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
111	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
112	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
113	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
114	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
115	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
116	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
117	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
118	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Sas	3/1000
119	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Sas	4/1000
120/Nouveau	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	143/1000
121/Nouveau	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Appartement	85/1000
122/Supprimé	Unique	1 <sup>er</sup> étage	Sas	-
TOTAL				1000/1000

AP SP  
BP AP

### Récapitulatif final de l'état descriptif de division des nouveaux lots créés

Lot n°120 : Un appartement de type T2 situé au 1<sup>er</sup> étage, porte de droite dans le sas.

- Et les cent quarante trois millièmes (143/1000<sup>èmes</sup>) du sol et des parties communes générales.

Lot n°121 : Un appartement type de T2 situé au 1<sup>er</sup> étage, porte de gauche dans le sas.

- Et les quatre-vingt cinq millièmes (85/1000<sup>èmes</sup>) du sol et des parties communes générales.

### Situation finale des tantièmes de copropriété

Lots	Bâtiments	Etages	Désignation	Quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales
101	Unique	Sous-sol, rez-de-chaussée	Bureau	257/1000
103	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	143/1000
104	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Local	89/1000
105	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	146/1000
106	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Local	86/1000
107	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
108	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
109	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
110	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
111	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
112	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
113	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
114	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
115	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
116	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
117	Unique	Rez-de-chaussée	Place de parking	4/1000
118	Unique	2 <sup>ème</sup> étage	Sas	3/1000
119	Unique	3 <sup>ème</sup> étage	Sas	4/1000
120	Unique	1er étage	Appartement	143/1000
121	Unique	1er étage	Appartement	85/1000
TOTAL				1000/1000

AP SP  
 BP CP

### 3. Création des charges relatives aux lots n° 120 et n° 121 issus du lot n°102

Rappel de la situation d'origine : Tableau des tantièmes de charges de copropriété :

Lots	Tantièmes de charges d'origine		
	Générales A	Escalier B	Ascenseur C
101	257	177	-
102	228	269	294
103	143	168	204
104	89	104	127
105	146	171	228
106	86	101	134
107	4	-	-
108	4	-	-
109	4	-	-
110	4	-	-
111	4	-	-
112	4	-	-
113	4	-	-
114	4	-	-
115	4	-	-
116	4	-	-
117	4	-	-
118	3	4	5
119	4	6	8
<b>TOTAL</b>	<b>1000/1000</b>	<b>1000/1000</b>	<b>1000/1000</b>

Colonne A : Ce sont les charges générales telles que reprises dans le règlement de copropriété d'origine.

Colonne B : Ce sont les charges relatives à l'entretien des escaliers.

Colonne C : Ce sont les charges relatives à l'entretien de l'ascenseur.

AD SP  
B P CP

Tableau des tantièmes de charges de copropriété suite à la division du lot n°102:

Lots	Tantièmes de charges finales			
	Générales A	Escalier B	Ascenseur C	Sas du 1er étage D
101	257	177	-	-
103	143	168	204	-
104	89	104	127	-
105	146	171	228	-
106	86	101	134	-
107	4	-	-	-
108	4	-	-	-
109	4	-	-	-
110	4	-	-	-
111	4	-	-	-
112	4	-	-	-
113	4	-	-	-
114	4	-	-	-
115	4	-	-	-
116	4	-	-	-
117	4	-	-	-
118	3	4	5	-
119	4	6	8	-
120	143	169	184	627
121	85	100	110	373
<b>TOTAL</b>	<b>1000/1000</b>	<b>1000/1000</b>	<b>1000/1000</b>	<b>1000/1000</b>

Colonne D : Ce sont les charges relatives à l'entretien du sas du 1<sup>er</sup> étage commun aux lots 120 et 121, et tous les éléments y rattachés.

La division du lot n°102 n'entraîne donc pas d'augmentation des tantièmes de charges et de copropriété pour les autres copropriétaires.

Modificatif dressé par le géomètre-expert soussigné, le 25 Avril 2014.

François MAËS  
Géomètre-Expert à Lille



AP SP  
B P CP

**PHISEL Aurélien**  
**SCI NUMEROBIS**

**DEPARTEMENT DU NORD**

**COMMUNE DE LILLE**

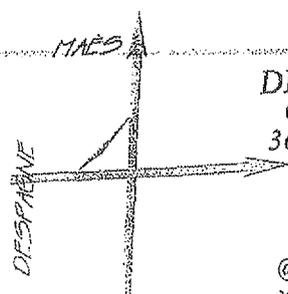
**26, rue des Pyramides**

**PLAN MODIFICATIF DE COPROPRIETE**  
**1er étage**

**Situation d'origine**

 Parties Communes

Le fond de plan est issu des plans de copropriété dressés par Bruno GILLES, Géomètre-Expert à Wormhout, en janvier 2005 ref dossier:5099.



**S.E.L.A.R.L.**  
**DESPAGNE - MAËS**  
Géomètre - Expert  
36, rue des Pyramides  
59 000 LILLE

☎ : 03 20 54 65 95  
☎ : 03 20 30 87 33  
@ : [despaigne-maes@nordnet.fr](mailto:despaigne-maes@nordnet.fr)  
[www.geometre-lille.com](http://www.geometre-lille.com)

Dossier : 7569

PLANCHE 1/3

Ind. Désignation

Date

A Etablissement du plan

25/04/2014

LILLE



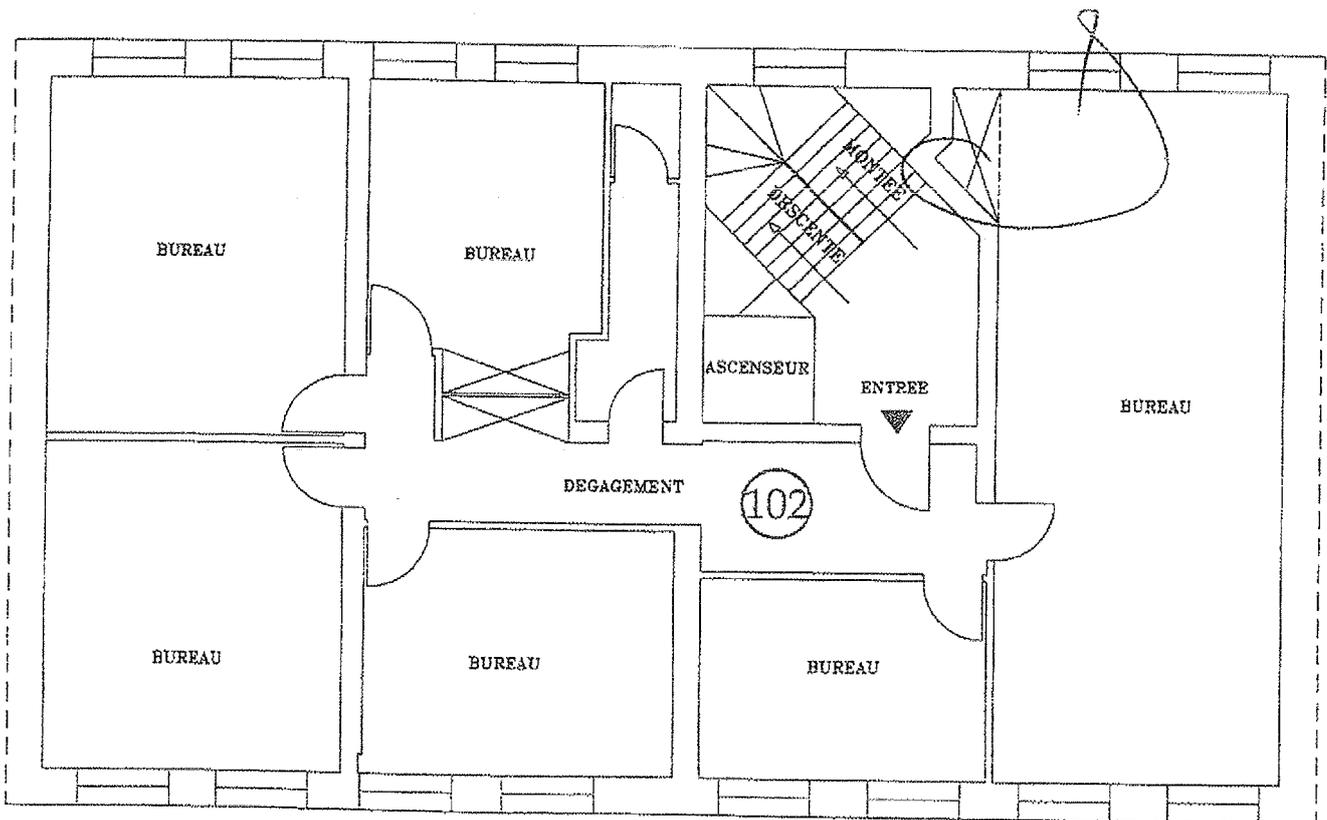
RW N° 76-233

26 26bis 28 Rue des Pyramides

COPROPRIETE

1er ETAGE

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le notaire soussigné  
Le: 07 AOUT 2015



Rue des Pyramides

Dréssé par Bruno GILLES  
GEOMETRE - EXPERT D.P.L.G  
4bis rue d'Esquelbecq - BP 8  
CENTRE TERTIAIRE DE L'YSER  
59726 - WORMHOUT CEDEX

TEL : 03.28.65.63.88  
FAX : 03.28.65.64.84



ECHELLE : 1 / 100

SP  
AP  
CP BP

**PHISEL Aurélien**  
**SCI NUMEROBIS**

**DEPARTEMENT DU NORD**

**COMMUNE DE LILLE**

**26, rue des Pyramides**

**PLAN MODIFICATIF DE COPROPRIETE**  
**1er étage**

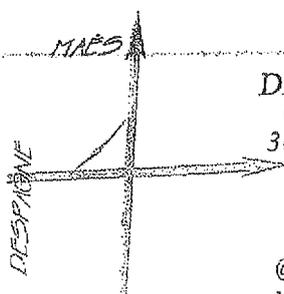
**Situation intermédiaire**

1°) Division du lot 102 pour création des lots 120, 121 et 122



Parties Communes

Le fond de plan est issu des plans d'intérieur dressés par Aurélien PHISEL, Architecte DPLG en avril 2014.



*S.E.L.A.R.L.*  
**DESPAGNE - MAËS**  
*Géomètre - Expert*  
36, rue des Pyramides  
59 000 LILLE

☎ : 03 20 54 65 95  
☎ : 03 20 30 87 33  
@ : [despagne-maes@nordnet.fr](mailto:despagne-maes@nordnet.fr)  
[www.geometre-lille.com](http://www.geometre-lille.com)

Dossier : 7569

PLANCHE 2/3

Ind.	Désignation	Date
A	Etablissement du plan	25/04/2014



**PHISEL Aurélien**  
**SCI NUMEROBIS**

**DEPARTEMENT DU NORD**

**COMMUNE DE LILLE**

**26, rue des Pyramides**

**PLAN MODIFICATIF DE COPROPRIETE**  
**1er étage**

**Situation actuelle**

2°) Suppression du lot 122, celui-ci est incorporé aux parties communes particulières des lots 120 et 121.



Parties Communes



Parties Communes Particulières aux lots du 1er étage 120 et 121

Le fond de plan est issu des plans d'intérieur dressés par Aurélien PHISEL, Architecte DPLG en avril 2014.



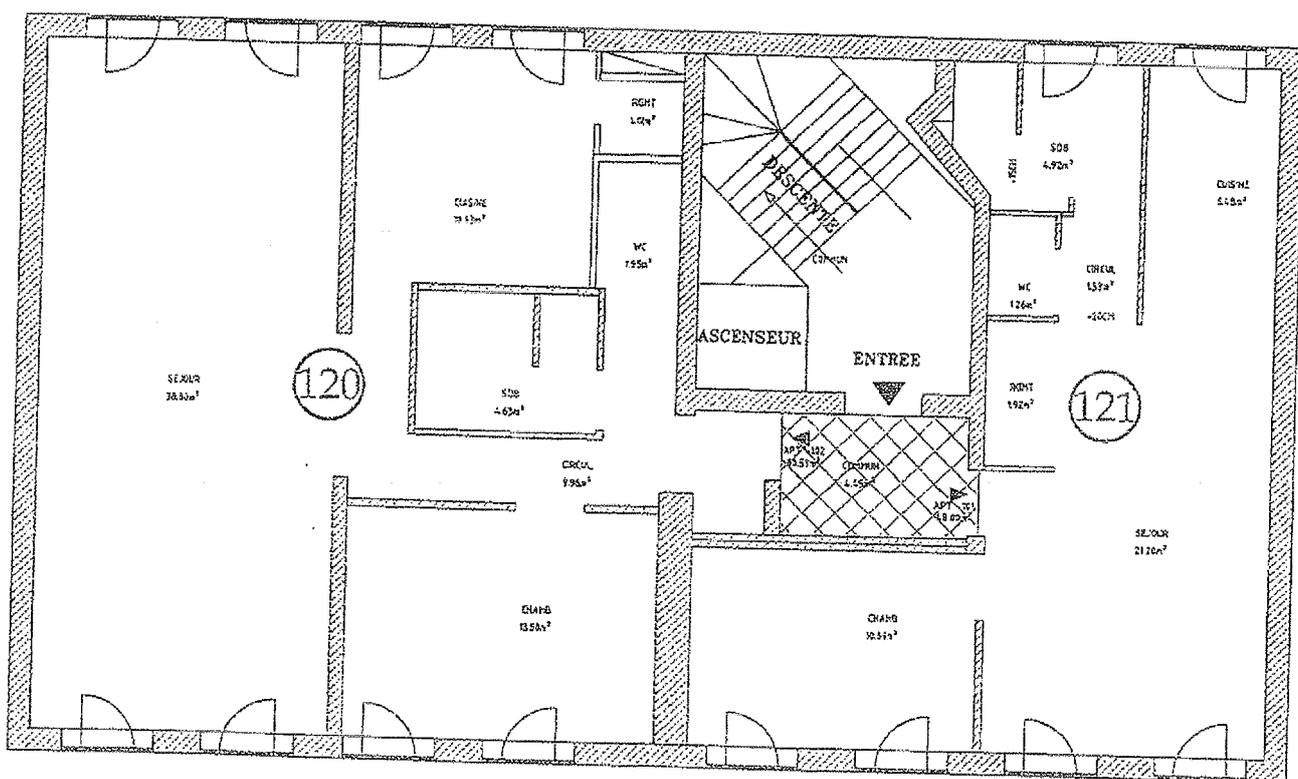
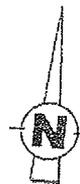
*SELARL.*  
**DESPAGNE - MAËS**  
*Géomètre - Expert*  
36, rue des Pyramides  
59 000 LILLE

☎ : 03 20 54 65 95  
☎ : 03 20 30 87 33  
@ : [despaigne-maes@nordnet.fr](mailto:despaigne-maes@nordnet.fr)  
[www.geometre-lille.com](http://www.geometre-lille.com)

Dossier : 7569

PLANCHE 3/3

Ind.	Désignation	Date
A	Etablissement du plan	25/04/2014



Rue des Pyramides



ECHELLE : 1 / 100

SP AT  
BP 92

Département :  
NORD

Commune :  
LILLE

Section : RW

Échelle d'origine : 1/500

Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 17/12/2009  
(fuseau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes  
publics et de la fonction publique

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

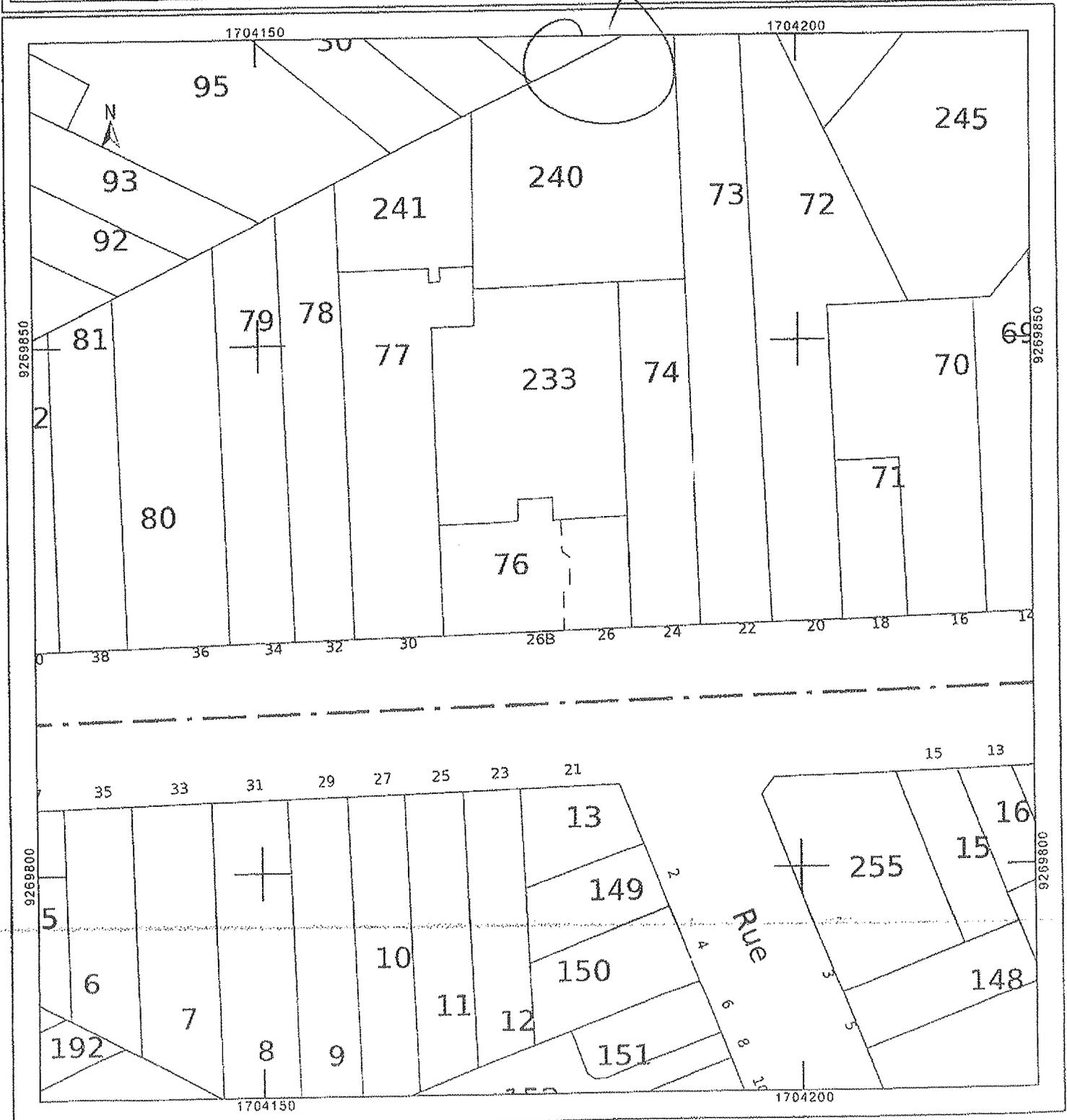
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

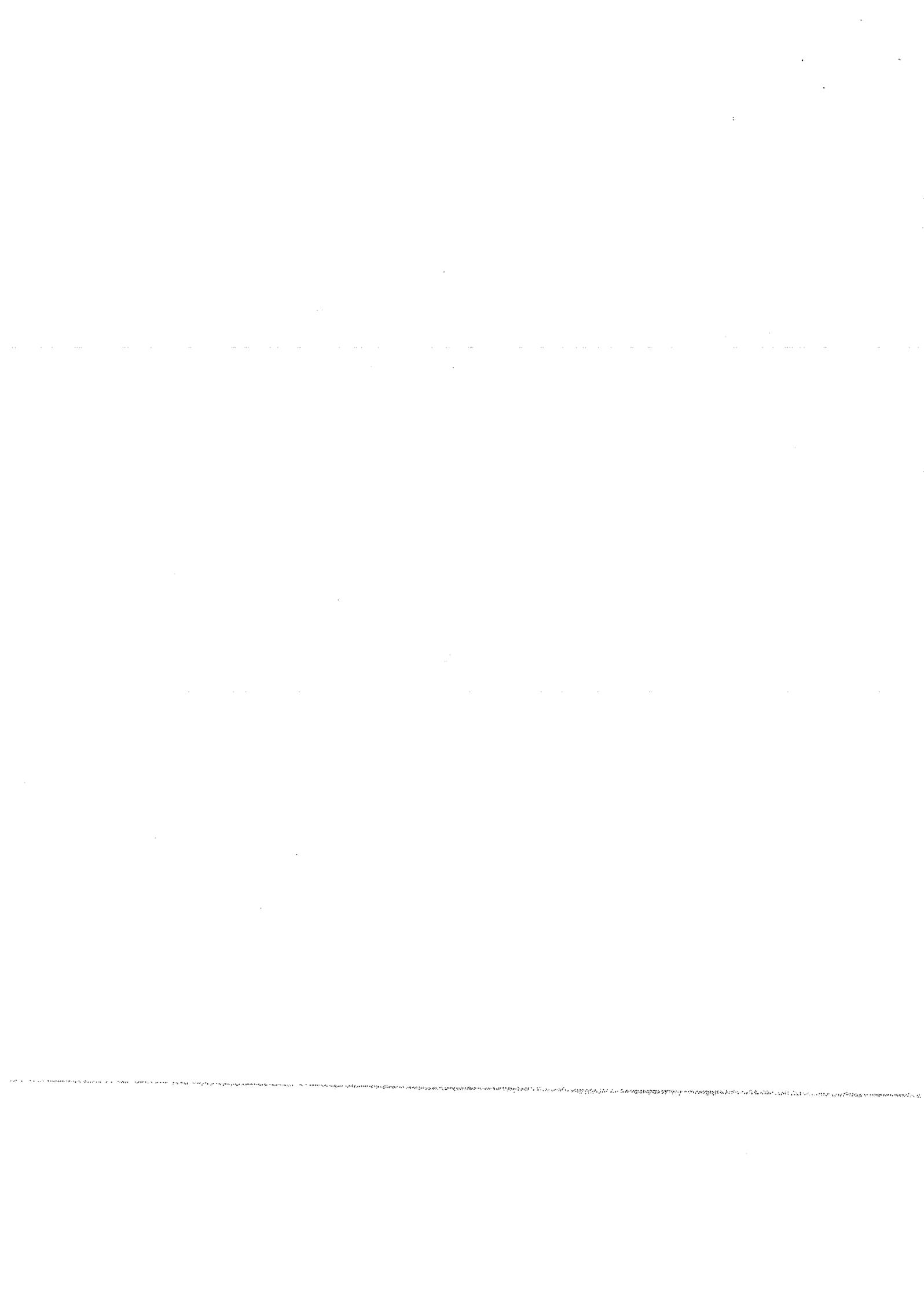
Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
LILLE I  
199 rue Colbert Batiment Douai- 2ème  
etage  
59041 LILLE Cedex  
tél. 03-20-42-36-53 -fax 03-20-42-36-73

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le notaire soussigné  
Le 07. AOUT 2015





S  
II  
X  
II  
E  
M  
E  
  
P  
A  
R  
T  
II  
E

PLANS



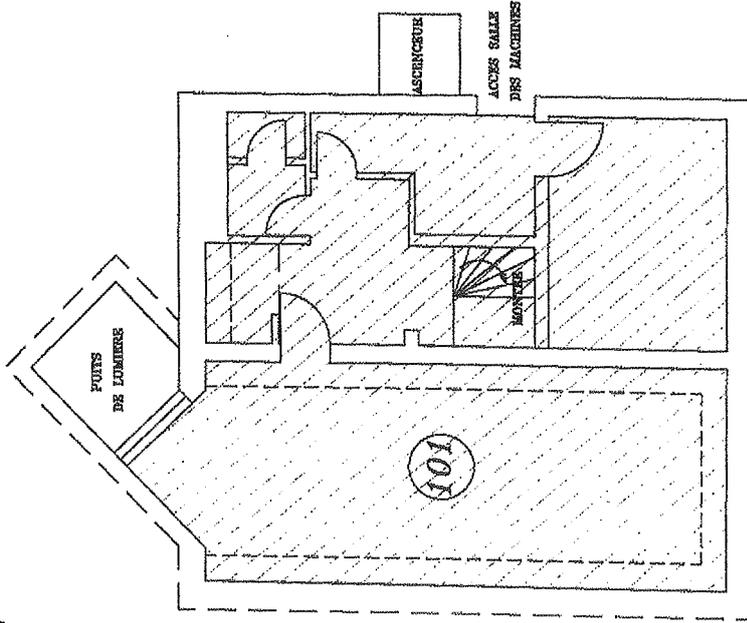
LILLE

RW N° 76-233

26 26bis 28 Rue des Pyramides

COPROPRIETE

CAVE



Rue des Pyramides

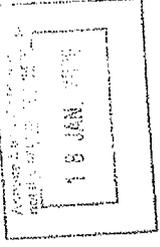


Dréssé par Bruno GILLES  
GEOMETRE - EXPERT D.P.L.G.  
4bis rue d'Esquebecq - BP 8  
CENTRE TERTIAIRE DE L'YSER  
59726 - WORMHOUT CEDEX

TEL : 03.28.65.63.86  
FAX : 03.28.65.64.84

Echelle : 1/100

JANVIER 2005 D5089



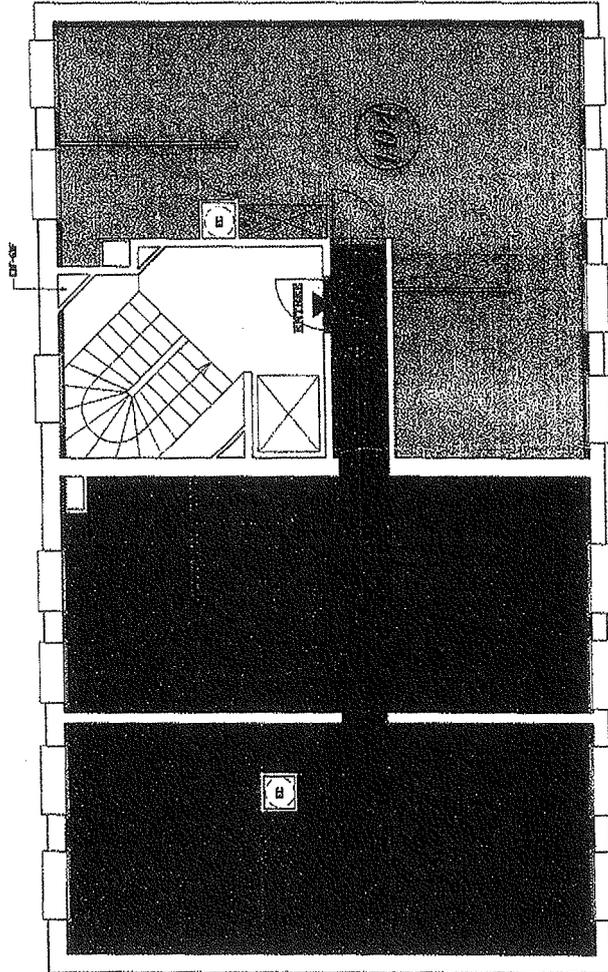
LILLE

RW N° 76-233

26 26bis 28 Rue des Pyramides

COPROPRIETE

2<sup>ème</sup> ETAGE



Rue des Pyramides



Dréssé par Bruno GILLES  
GEOMETRE - EXPERT D.P.L.G.  
4bis rue d'Esquebecq - BP 8  
CENTRE TERTIAIRE DE L'YSER  
59726 - WORMHOUT CEDEX

TEL : 03.28.65.63.68  
FAX : 03.28.65.64.84

Echelle : 1/100

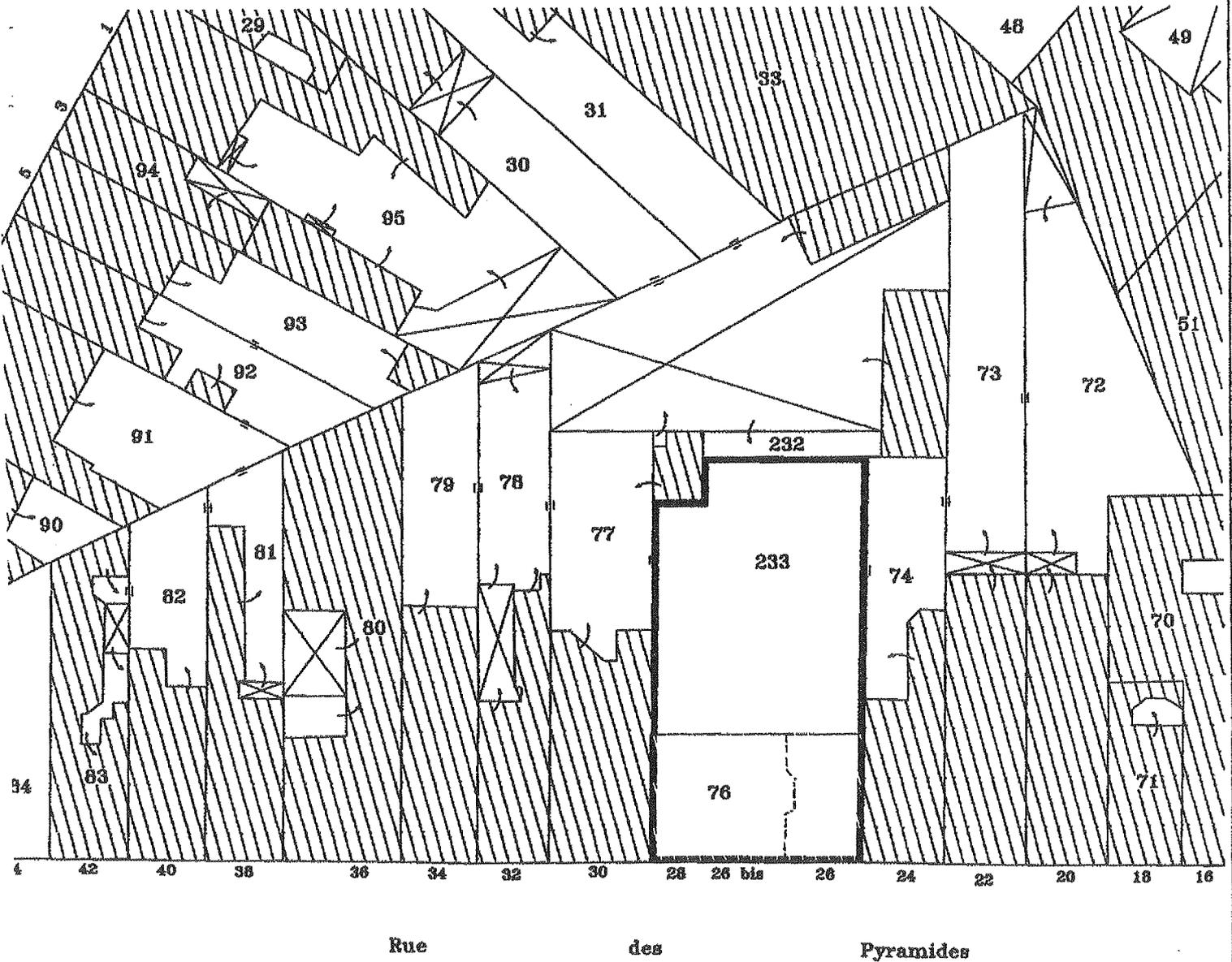
JANVIER 2005 D5099

# LILLE

## SECTION RW n°76,233

### Rue des Pyramides

COPROPRIETE  
PLAN MASSE



Dressé par Bruno GILLES  
GEOMETRE - EXPERT D.P.L.G  
4bis rue d'Esquelbecq - BP 8  
CENTRE TERTIAIRE DE L'YSER  
59726 - WORMHOUT CEDEX

Dréssé d'après cadastre

TEL : 03.28.65.63.88  
FAX : 03.28.62.80.21

## Echelle : 1/500

JANVIER 2005 D5099



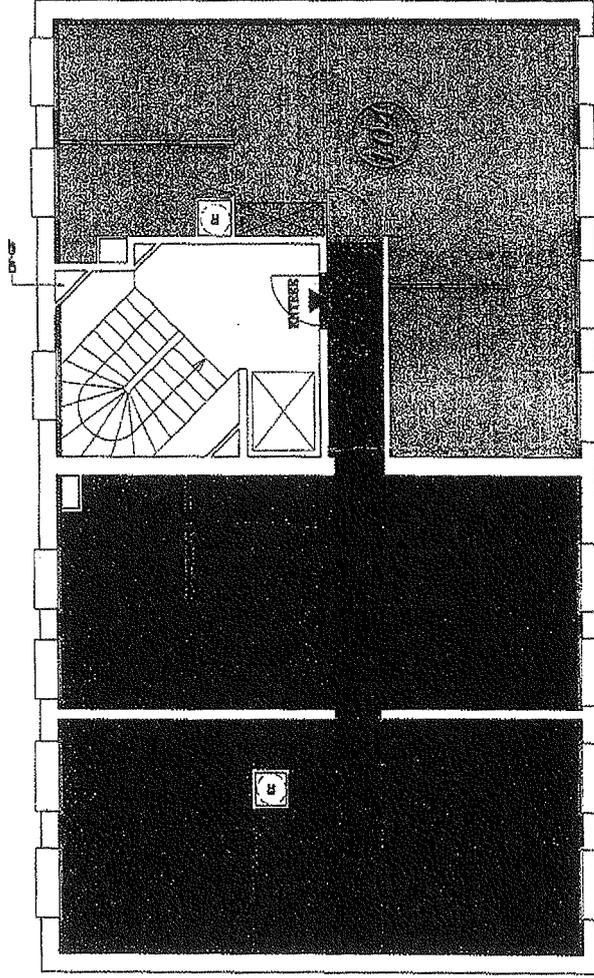
**LILLE**

**RW N° 76-233**

**26 26bis 28 Rue des Pyramides**

**COPROPRIETE**

**2ème ETAGE**



**Rue des Pyramides**



Dréssé par Bruno GILLES  
GEOMETRE - EXPERT D.P.L.G.  
4bis rue d'Esquelbecq - BP 8  
CENTRE TERTIAIRE DE L'YSER  
59726 - WORMHOUT CEDEX

TEL : 03.28.65.63.88  
FAX : 03.28.65.64.84

**Echelle : 1/100**

JANVIER 2005 D5099

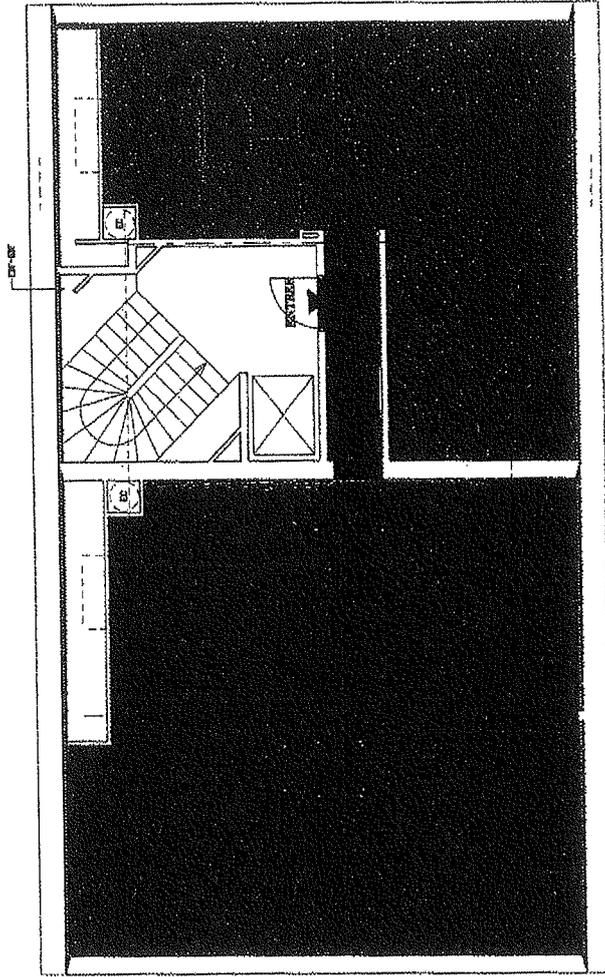
LILLE

RW N° 76-233

26 26bis 28 Rue des Pyramides

COPROPRIETE

3ème ETAGE



Rue des Pyramides



Dessé par Bruno GILLES  
GEOMETRE - EXPERT D.P.L.G.  
4bis rue d'Esquelbecq - BP 8  
CENTRE TERTIAIRE DE L'YSER  
59726 - WORMHOUT CEDEX

TEL : 03.28.65.63.88  
FAX : 03.28.65.64.84

Echelle : 1/100

JANVIER 2005 D5099



Assurance  
18 40 15

(232)

LIMITE DE PROPRIETE

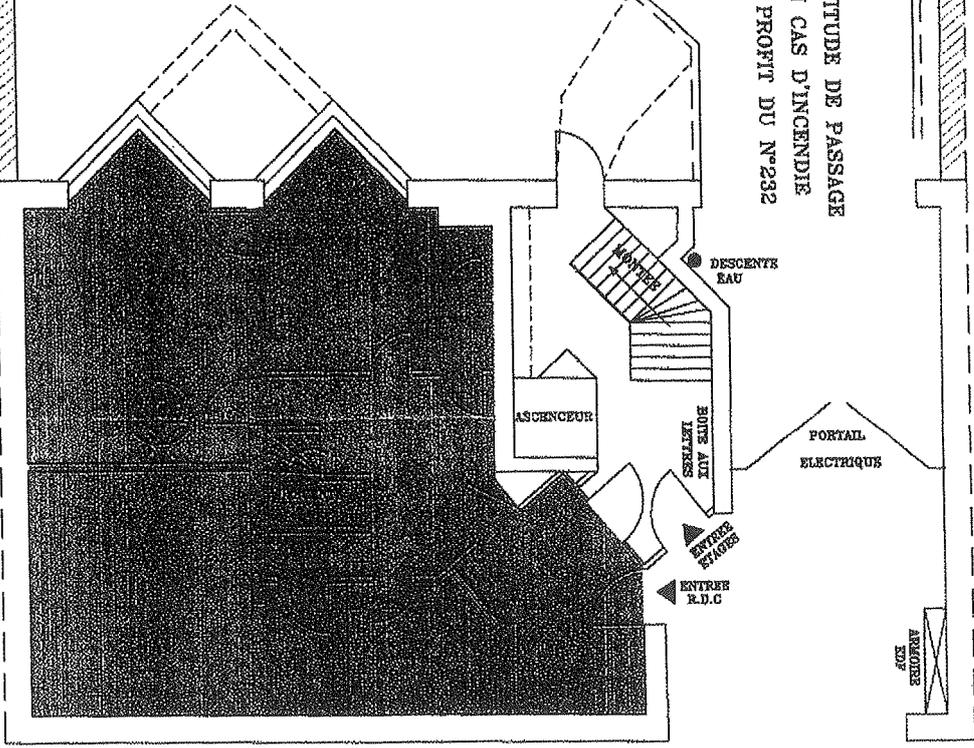
(77)

(74)

SERVITUDE DE PASSAGE  
EN CAS D'INCENDIE  
AU PROFIT DU N°232

SERVITUDE DE PASSAGE  
EN CAS D'INCENDIE  
AU PROFIT DU N°232

ESPACE VERT



Rue des Pyramides

Echelle : 1/100

JANVIER 2005 D5099

LE  
76-233  
des Pyramides  
PRIETE  
HAUSSEE  
INGS  
R



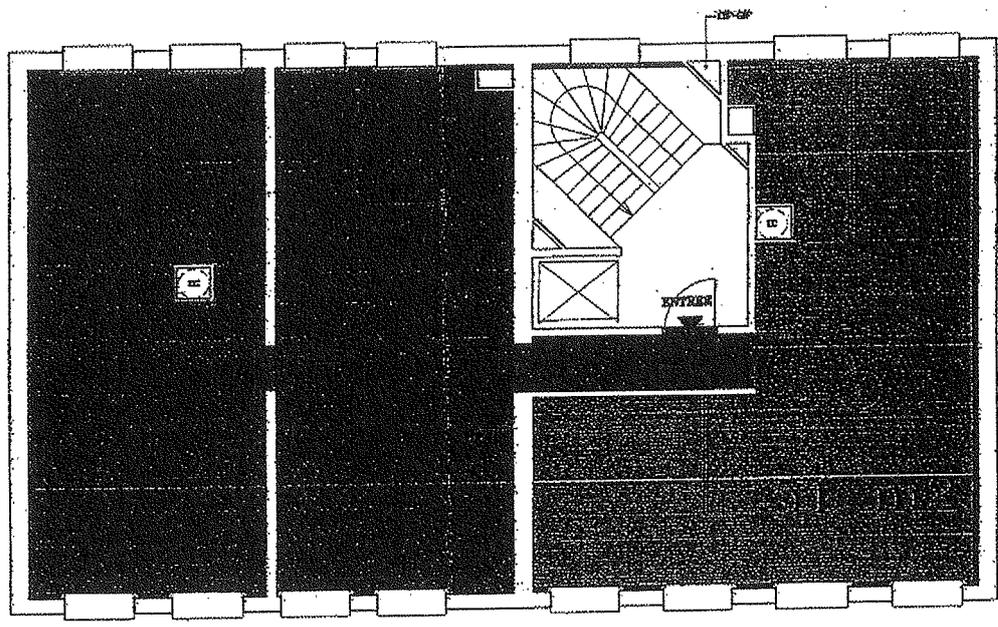
E

-233

es Pyramides

TE

GE



Rue des Pyramides

Echelle : 1/100

JANVIER 2005 D5099



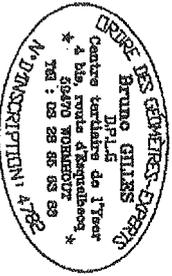
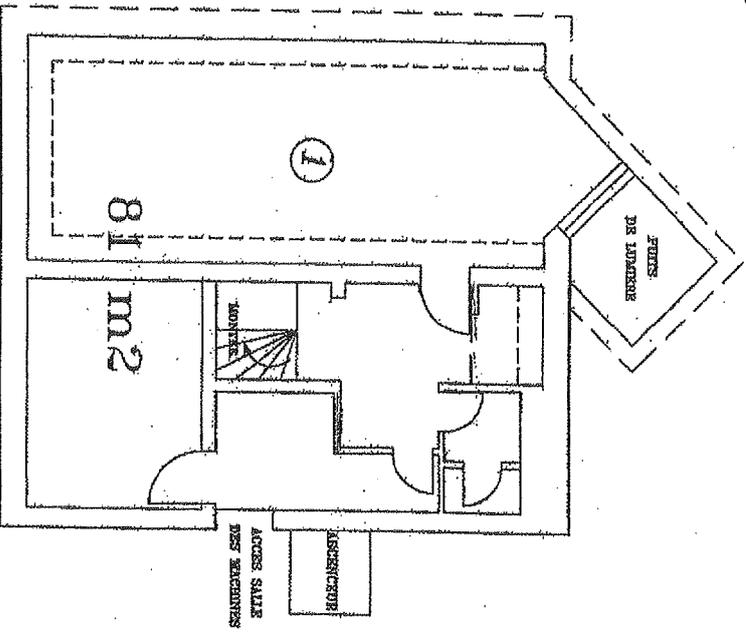
LILLE

RW N° 76-233

26 26bis 28 Rue des Pyramides

COPROPRIETE

CAVE



Dressé par Bruno GILLES  
GEOMETRE - EXPERT D.P.L.G.  
4bis rue d'Esquelbecq - BP 8  
CENTRE TERTIAIRE DE L'EST  
59726 - WORMHOUT CEDEX

TEL : 03.28.65.63.88  
FAX : 03.28.65.64.84

Echelle : 1/100



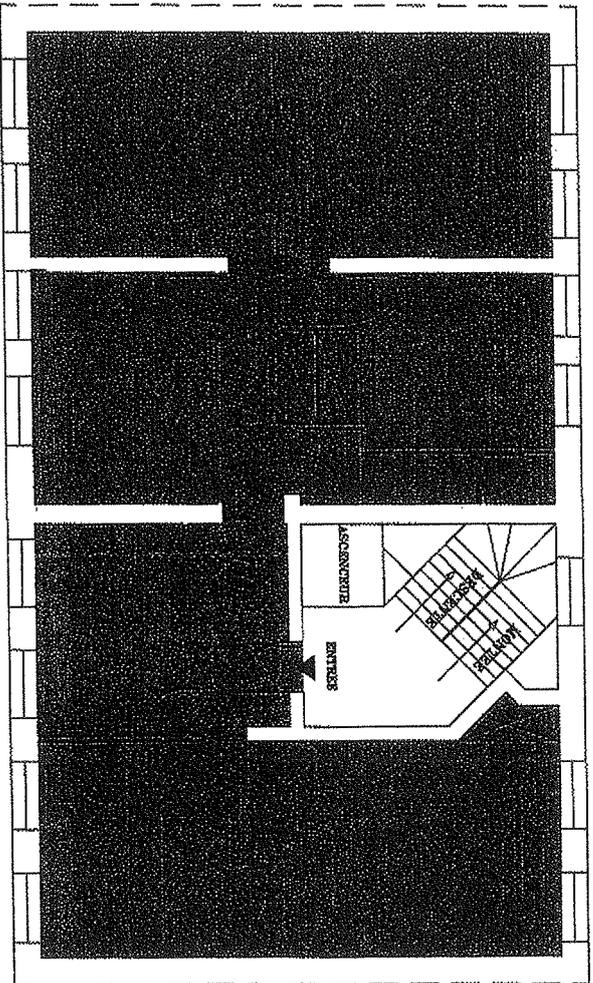
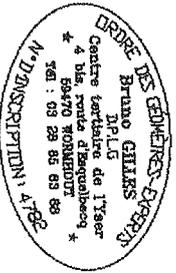
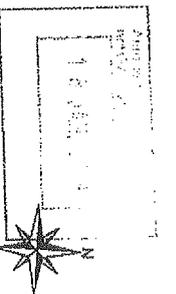
LILLE

RW N° 76-233

26 26bis 28 Rue des Pyramides

COPROPRIETE

1er ETAGE



Rue des Pyramides

Dressé par Bruno GILLES  
GEOMETRE - EXPERT D.P.L.G.  
4bis rue d'Esquelbecq - BP 8  
CENTRE TERTIAIRE DE L'YSER  
59726 - WORMHOUT CEDEX

TEL : 03.28.65.63.88  
FAX : 03.28.65.64.84

Echelle : 1/100

JANVIER 2005 D5099

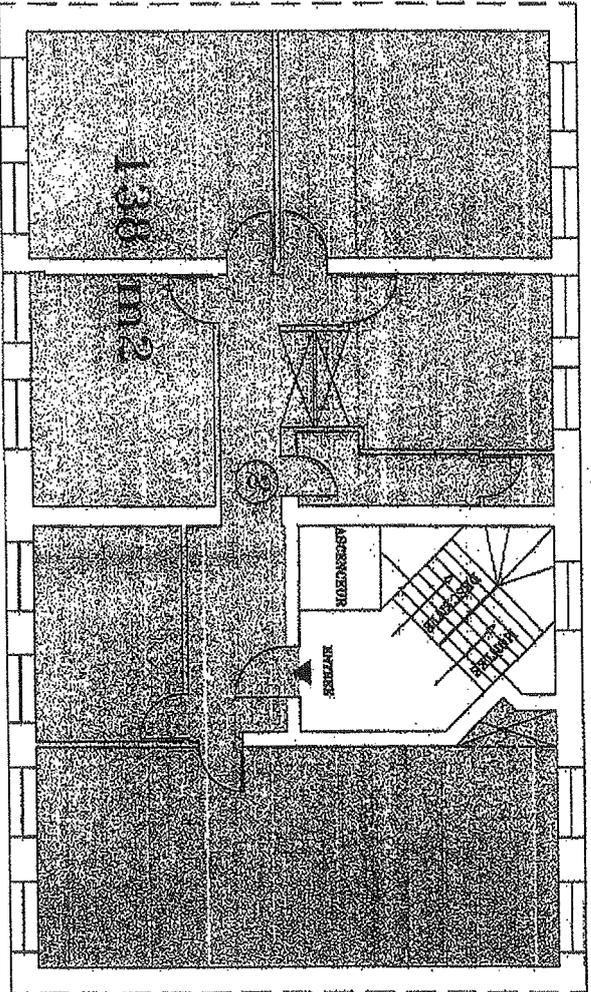
LILLE

RW N° 76-233

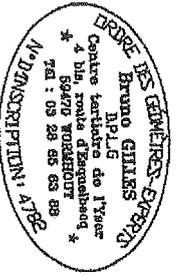
26 26bis 28 Rue des Pyramides

COPROPRIETE

1er ETAGE



Rue des Pyramides



Dressé par Bruno GILLES  
GEOMETRE - EXPERT D.P.L.G.  
4bis rue d'Esquelbecq - BP 8  
CENTRE TECHNIQUE DE L'YSER  
59726 - WORMHOUT CEDEX  
TEL : 03.28.65.63.89  
FAX : 03.28.65.64.84

Echelle : 1/100

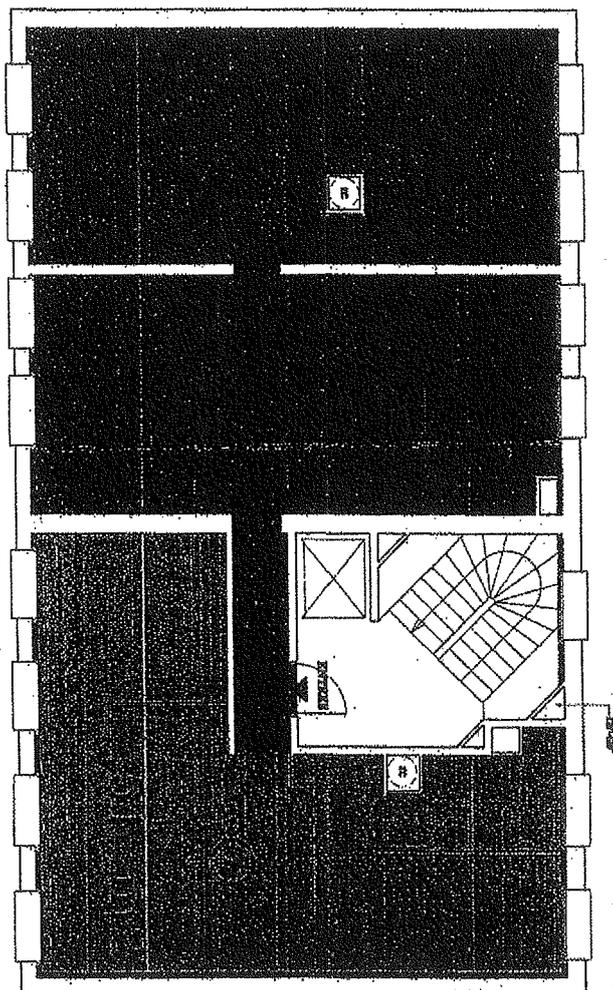
**LILLE**

**RW N° 76-233**

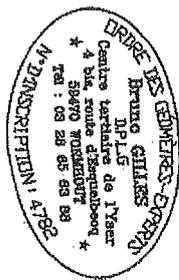
**26 26bis 28 Rue des Pyramides**

**COPROPRIETE**

**2ème ETAGE**



*Rue des Pyramides*



Dressé par Bruno GILLES  
GEOMETRE - EXPERT D.P.L.G.  
4 bis rue d'Esquelbecq - BP 8  
CENTRE TERTIAIRE DE L'YSER  
59726 - WORMHOUT CEDEX

TEL : 03.28.65.63.85  
FAX : 03.28.65.64.84

*Echelle : 1/100*



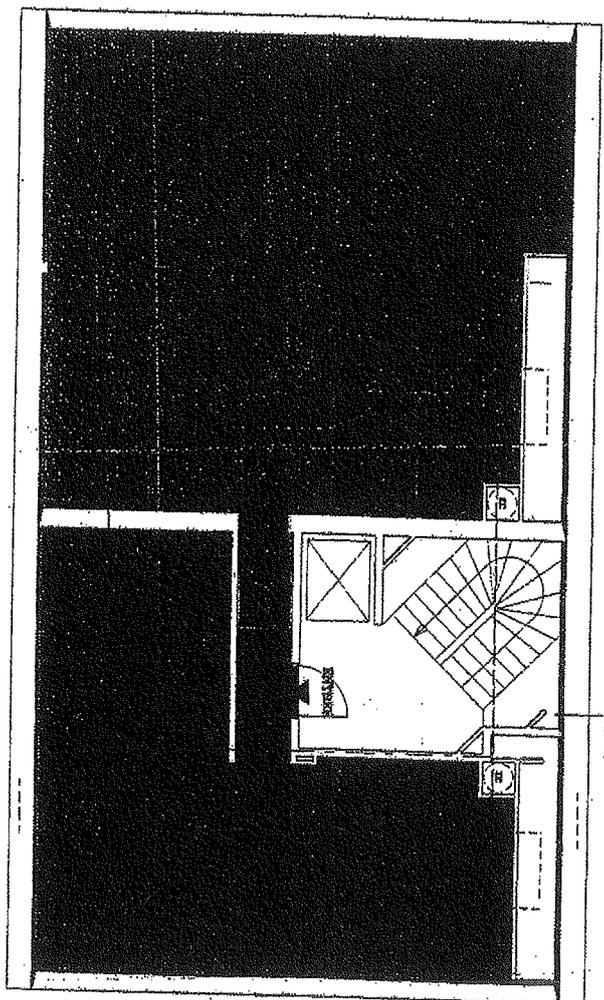
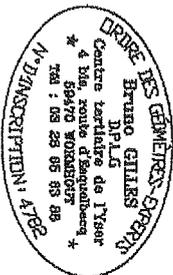
**IIIIE**

RW N° 76-233

26 26bis 28 Rue des Pyramides

**COPROPRIETE**

**3ème ETAGE**



Rue des Pyramides

Dessiné par Bruno GILLES  
GEOMETRE - EXPERT D.P.L.G.  
4bis rue d'Esquelbecq - BP 8  
CENTRE TERTIAIRE DE L'YSER  
59726 - WORMHOUT CEDEX

TEL : 03.28.95.95.96  
FAX : 03.28.95.94.94

Echelle : 1/100



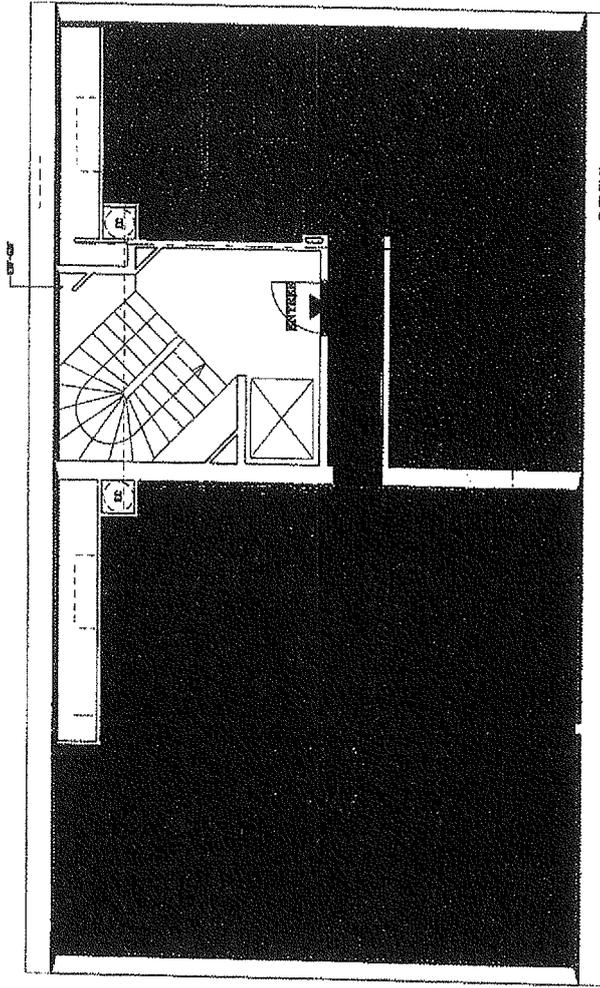
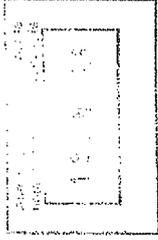
LILLE

RW N° 76-233

26 26bis 28 Rue des Pyramides

COPROPRIETE

3ème ETAGE



Rue des Pyramides



Dréssé par Bruno GILLES  
GEOMETRE - EXPERT D.P.L.G.  
4bis rue d'Esquelbecq - BP 6  
CENTRE TERTIAIRE DE L'YSER  
59726 - WORMHOUT CEDEX

TEL : 03.28.65.63.88  
FAX : 03.28.65.64.84

Echelle : 1/100

JANVIER 2005 D5099

Handwritten text, possibly a name or title, located at the top of the page.

Handwritten text, possibly a date or address, located below the first line.

Handwritten text, possibly a name, located below the second line.

Handwritten text, possibly a name, located below the third line.

Handwritten text, possibly a name, located below the fourth line.

Handwritten text, possibly a name, located below the fifth line.

Handwritten text, possibly a name, located below the sixth line.

Handwritten text, possibly a name, located below the seventh line.

Handwritten text, possibly a name, located below the eighth line.

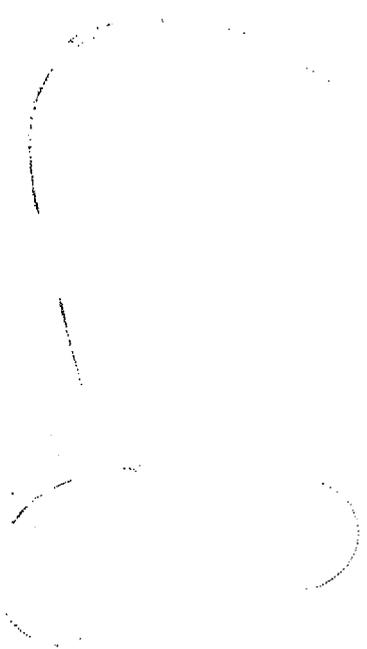
Handwritten text, possibly a name, located below the ninth line.

Handwritten text, possibly a name, located below the tenth line.

Handwritten text, possibly a name, located below the eleventh line.

Handwritten text, possibly a name, located below the twelfth line.

Handwritten text, possibly a name, located below the thirteenth line.



Patrick DELERUE



Alain DELMOTTE

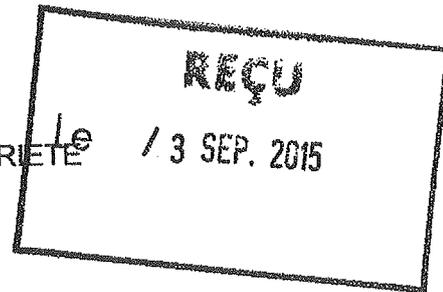
NOTAIRES ASSOCIÉS  
SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL  
789, avenue de Dunkerque – B.P. 40105 – 59461 LOMME Cedex  
(Commune associée de LILLE)

Avec la collaboration de  
Olivier DROULEZ  
NOTAIRE

☎ 03.20.92.01.34  
☎ 03.20.09.37.28  
✉ [delerue-delmotte@notaires.fr](mailto:delerue-delmotte@notaires.fr)  
<http://delerue-delmotte-lomme.notaires.fr/>

MSI  
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ  
123, rue Nationale

59000 LILLE



Recommandé avec A.R.

Dossier suivi par  
Paul-Alain HUCHETTE  
[clerc.habilite59030@notaires.fr](mailto:clerc.habilite59030@notaires.fr)

Lomme, le 2 septembre 2015

105450/PAH/MV  
Objet : copropriété 26-28 rue des Pyramides - LILLE  
Modificatif SCI NUMEROBIS

Monsieur,

Je tiens à vous informer que par acte de l'Etude en date du 7 août 2015, a été procédé au modificatif de l'état descriptif de division portant sur la copropriété sise à LILLE (59000), 26-28, rue des Pyramides, dont vous êtes Syndic.

Ce modificatif a entraîné la transformation (et sa disparition) du lot 102 à usage de bureaux en deux lots 120 et 121 à usage d'habitation.

Vous trouverez ci-joint une copie complète de l'acte et de ses annexes.

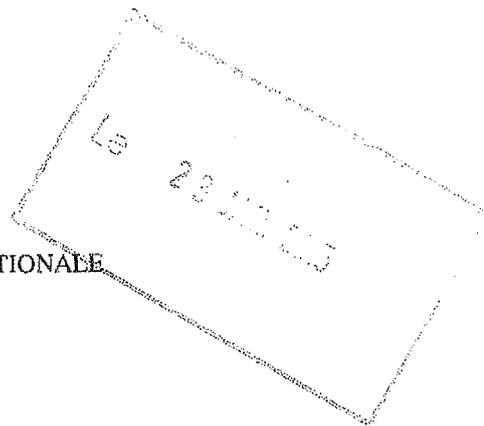
Les références de publication vous seront adressées dès réception.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
LILLE 1  
Rue Gustave DELORY  
Cite Administrative  
BP 20169  
59017 LILLE CEDEX

MSI  
123 RUE NATIONALE  
59000 LILLE



**pour nous joindre :**

Téléphone : 03 20 95 65 59

Télécopie : 03 20 95 65 67

Mél : [spf.lille1@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:spf.lille1@dgfip.finances.gouv.fr)

Horaires d'ouverture :

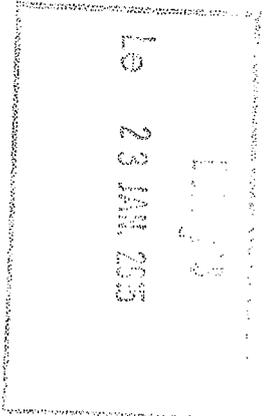
L à V de 08H30 - 12H00 / 13H30 - 16H00





Société MSI  
123 RUE NATIONALE  
59000 LILLE

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
**SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**  
**LILLE 1**  
Rue Gustave DEJORY  
59017 LILLE CEDEX  
Téléphone : 0320956559  
Télécopie : 0320956567  
Mél. : [spf.lille1@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:spf.lille1@dgfp.finances.gouv.fr)



Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

**DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 2015H961**

Date : 21/01/2015

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1965 au 19/01/2015  
IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
350	LILLE	RW 76		

**FORMALITES PUBLIEES**

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 22/12/2005	références d'enlissement : 2005P11503	Date de l'acte : 02/12/2005
	nature de l'acte : VENTE		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 19/01/2006	références d'enlissement : 2006P567	Date de l'acte : 02/12/2005
	nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 19/01/2006	références d'enlissement : 2006P573	Date de l'acte : 18/01/2006
	nature de l'acte : ACTE RECTIFICATIF de la formalité initiale du 19/01/2006 Vol 2006P N° 567		

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
**SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**  
**LILLE 1**

Demande de renseignements n° 2015H961 (37)  
déposée le 19/01/2015, par la Société MSI

Réf. dossier : HFRF RW 76

**CERTIFICAT**

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(\*) qui contient les éléments suivants:

- Les copies des fiches hypothécaires pour la période de publication antérieure à FIDJI : du 01/01/1965 au 01/05/2001  
[ x ] Il n'existe au fichier immobilier que les seules formalités figurant sur les 2 faces de copies de fiches ci-jointes,
- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDJI : du 02/05/2001 au 08/01/2015 (date de mise à jour fichier)  
[ x ] Il n'existe que les 3 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :  
du 09/01/2015 au 19/01/2015 (date de dépôt de la demande)  
[ x ] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A LILLE 1, le 21/01/2015

Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Francoise PIANA

(\*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.



II - AFFECTATION ( désignation des lots ou appartements ) ( suite )							A - MUTATIONS		B - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES ( suite )				
1	2	3	4	5	6	7	Immeuble matrice ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble matrice ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	
								2009/07/20 division en 2 lots (lot 2)					
								Tota lot 2 29 Janvier 1997. N° 93-F-465 Départ au profit du conjoint de M <sup>r</sup> Dyrol & Fournier en l'époux, le 23 Mars 1996, d'un apport fusion avec reconnaissance d'indivision et de signature pour la société DES GRANDES COUVRES au nom S.A.B. (f. 320.3) Matrice de la S.A. "LE BERNI" CONTRATÉ DE LIEN-A.C.T. MARIAGE 1/2 A.T.M. MARIAGE (f. 320.52) Et plus v. 2004-380°					
								1) 20 Novembre 1997, lot 21 & 22 Matière de l'achat 1997, le greffier lot 2 - Fournier en l'époux, pour le Société "SEIN-AROMA" (f. 320.5) à la "Société Quirion pour le développement de produits de Cueil-Miel-Terrains" (Société) (f. 320.50) N° 1712 - 2004-0001					

2009/07/20

**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1965 AU 08/01/2015**

<b>N° d'ordre : 1</b>	Date de dépôt : 22/12/2005	Référence d'enlèvement : 2005P11503	Date de l'acte : 02/12/2005
	Nature de l'acte : <b>VENTE</b>		
	Rédacteur : <b>NOT DUSART / LILLE</b>		

Disposition n° 1 de la formalité 2005P11503 :

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
2	SOCIETE GENERALE POUR LE DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS DE CREDIT BAIL IMMOBILIER SOGEBAIL		775 675 077		
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
1	SCI LES PYRAMIDES		410 640 445		
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	LILLE	RW 76		
			RW 233		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 104 690,00 EUR

<b>N° d'ordre : 2</b>	Date de dépôt : 19/01/2006	Référence d'enlèvement : 2006P567	Date de l'acte : 02/12/2005
	Nature de l'acte : <b>ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE</b>		
	Rédacteur : <b>NOT DUSART / LILLE</b>		

Disposition n° 1 de la formalité 2006P567 :

Disposants	
Numéro	Désignation des Personnes
1	SCI LES PYRAMIDES

Disposants	
Numéro	Désignation des Personnes

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1965 AU 08/01/2015**

Disposition n° 1 de la formalité 2006P567 :

Immeubles		Designation Cadastre	Volume	Lot
Commune		RW 76		
LILLE		RW 233		
LILLE		RW 76		
LILLE		RW 233		101 à 119

Complément : Création de 19 lots numérotés de 101 à 119 inclus. Quotes-parts de copropriété exprimées en 1.000èmes.

<b>N° d'ordre : 3</b>	<b>Date de dépôt : 19/01/2006</b>	<b>Référence d'enlèvement : 2006P573</b>	<b>Date de l'acte : 18/01/2006</b>
<b>Nature de l'acte : ACTE RECTIFICATIF de la formalité initiale du 19/01/2006 Vol 2006P N° 567</b>			
<b>Rédacteur : NOT DUSART / LILLE</b>			

Disposition n° 1 de la formalité 2006P573 :

Disposants		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des Personnes	410 640 445
1	SCI LES PYRAMIDES	

Immeubles		Designation Cadastre	Volume	Lot
Commune		RW 76		
LILLE		RW 233		
LILLE		RW 76		
LILLE		RW 233		101 à 119

Complément : Acte rectificatif de l'EDD-RCP du 02/12/2005 publié le 19/01/2006 VOL 2006P567 en ce qui concerne la numérotation des lots.  
Création de 19 lots numérotés de 101 à 119 inclus. Quotes-parts de copropriété exprimées en 1.000èmes.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 5 pages y compris le certificat.





N° 11194 \*02

DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES

Formulaire obligatoire

Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955, art.39

Thibaut/Enault

Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISEN° 3233-SD  
(07-2011)  
@internet-DGFIP

2038

**DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES URGENTS**  
pour la période postérieure au 31 décembre 1955 Hors formalité Sur formalité

Opération juridique : .....

Formalité du ..... Vol. : ..... n° .....

Référence dossier : .....

Cadre réservé à l'administration

N° de la demande : 11961Déposée le 19 JAN. 2015Références : 1662DEMANDE PRINCIPALE ..... = 12 €

NOMBRE DE FEUILLE(S) COMPLÉMENTAIRE(S) : .....

Nombre de personne(s) supplémentaire(s) : ..... x ..... € = ..... 0.€

Nombre d'immeuble(s) supplémentaire(s) : ..... x ..... € = ..... 0.€

Frais de renvoi ..... = 2 €Total = 14,00 €Règlement joint  Compte d'utilisateur M. MSI Lille123 rue NationaleCode postal 59000 Ville LilleÀ Lille, le 3/07/14

Signature :

Quittance : ..... Bureau de dépôt : .....

Le Conservateur des hypothèques est requis de délivrer un extrait des formalités sur les personnes et/ou les immeubles désignés ci-dessous :  
 Inscriptions subsistantes Documents publiés :  Non acquisitifs  Dernière formalité inscrite ou publiée (demande portant uniquement sur des immeubles)  
 Saisies en cours  Acquisitifs  
Les formalités simultanément requises, les actes et jugements énoncés par leurs références de publication dans les documents déposés avec la demande sur formalité sont exclus (bureaux non informatisés).- Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de renouvelation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles).  
- jusqu'à la date de dépôt de la présente demande (hors formalité)  
- ou de la formalité énoncée (sur formalité)  
- ou jusqu'au ..... inclusivement

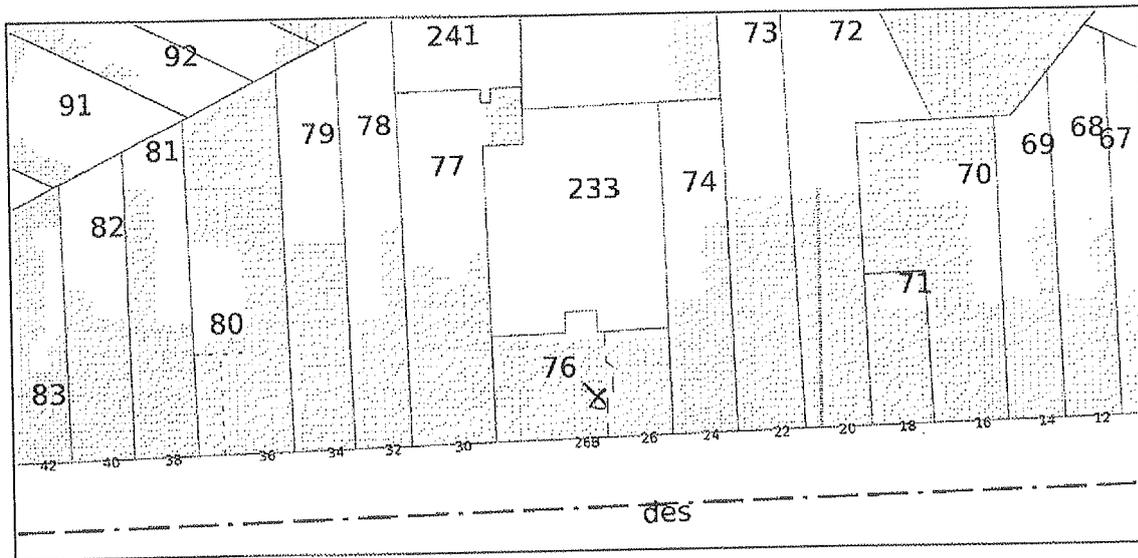
N°	Personnes physiques Personnes morales	NOM Dénomination et n° SIREN	PRÉNOMS forme juridique, siège (et pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de déclaration ou du dépôt des statuts)	DATE ET LIEU DE NAISSANCE
1				
2				
3				

N°	COMMUNE (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	RÉFÉRENCES CADASTRALES (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	N° de VOLUME	N° LOT de copropriété
1	<u>26/26 bis/28 rue des Pyramides, Lille</u>	<u>000 RW 76</u> <u>(10 fiche générale)</u>		<u>Ø</u>
2				
3				
4				
5				

DEMANDE IRREGULIERE. Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :  
 Demande irrégulière en la forme  Demande non signée ou non datée À ....., le .....  
 Insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles  Défaut de paiement Le Conservateur,  
 Défaut d'indication de la nature du renseignement demandé  AutresCERTIFICAT DE CONSERVATEUR  
Dans le cadre de la présente demande, le Conservateur certifie qu'il n'existe dans sa documentation : État certifié à la date du .....  
 aucune formalité. Le .....  
 que les ..... formalités indiquées dans l'état ci-joint. Le Conservateur,  
 que les seules formalités figurant sur les ..... faces de copie de fiches ci-jointes.

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





Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

Impression non normalisée du plan cadastral



Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : LILLE (59).

**Références de la parcelle 000 RW 76**

Référence cadastrale de la parcelle

**000 RW 76**

Contenance cadastrale

**188 mètres carrés**

Adresse

**26 RUE DES PYRAMIDES**

**59000 LILLE**

Adresse

**26B RUE DES PYRAMIDES**

**59000 LILLE**

