

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Boulogne-sur-Mer et par-devant nous,
Greffier,

Maître Hervé LECLERCQ
SCP DCL AVOCATS ET ASSOCIES
11 rue d'Aumont
62200 Boulogne-sur-Mer CEDEX

Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Règlement de copropriété du 15.12.1976

Et Maître LECLERCQ, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

COPIE

LE 15 DECEMBRE 1976

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

REGLEMENT DE COPROPRIETE

DU CENTRE COMMERCIAL DE LA "TITANE"

Étude de Maître Michel TRAMCOURT

Notaire

62230 OUTREAU

Tél. : (21) 31.30.99

REGLEMENT DE COMMERCE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
DU CENTRE COMMERCIAL de "L A L I A N E"
à BOULOGNE SUR MER

PARDEVANT Maître Michel TRAMCOURT,
Notaire à OUTREAU (Pas-de-Calais) soussigné
A COMPARU:

Monsieur Henri HENNEGUELLE, Conseiller
Général du Pas-de-Calais, Maire de BOULOGNE
SUR MER, demeurant à SAINT-LEONARD, route
nationale,

Agissant au nom et pour le compte de
SOCIETE D'EQUIPEMENT DU PAS DE CALAIS,
Société Anonyme d'Economie Mixte, au
capital de Cinq cent trente mille francs
dont le siège est à ARRAS, Place de la
Préfecture, immatriculée au Registre du
Commerce d'ARRAS sous le numéro 66 - B -
29,

Ladite Société régulièrement constituée
pour une durée de trente ans à compter
du 7 juillet 1966, ainsi qu'il résulte:

1°)-De ses statuts établis suivant
acte sous seings privés en date à PARIS
du 17 mai 1966, dont l'un des originaux
a été déposé au rang des minutes de Maître
LACOURTE; Notaire à PARIS, suivant acte
reçu par lui le 17 juin 1966;

Ladite Société étant alors dénommée:
Société d'Economie Mixte d'Etudes du
Pas-de-Calais, et ayant un capital de Cent
mille francs.

2°)-De la déclaration de souscription
et de versement du capital social, résultant
de l'acte sus-énoncé du 17 juin 1966
reçu par Me LACOURTE, Notaire à PARIS.

3°)-Et d'une délibération de l'Assemblée
Générale Constitutive des Actionnaires,
en date du 7 juillet 1966 dont une
copie conforme du procès-verbal a été
déposée au Greffe du Tribunal de Commerce
d'ARRAS, le 15 septembre 1966.

Lesdits statuts modifiés :

- Aux termes d'une Assemblée Générale
Extraordinaire des Actionnaires, en date
du 15 novembre 1966, dont une copie
conforme du procès-verbal est demeurée
annexée à un acte reçu par Maître
LACOURTE, sus-nommé, le 22 décembre

suisant. Cette délibération portant notamment modification de la dénomination sociale devenue "SOCIETE D'EQUIPEMENT DU PAS DE CALAIS" (S.E.P.A.C.) et décision d'augmentation du capital de 100.000 à 500.000 francs (déclaration de souscription et de versement dressée par ledit Me LACOURTE, Notaire à PARIS le 22 mars 1968).

- Et aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires en date du 28 juin 1974, dont une copie conforme du procès-verbal a été déposée au rang des minutes de Me LACOURTE, notaire sus-nommé, suivant acte reçu par lui le même jour. Cette délibération décidait de l'augmentation de capital porté de 500.000 à 530.000 francs prélevés sur la réserve facultative et création de 300 actions nouvelles de 100 francs chacune, entièrement libérées et attribuées aux actionnaires au prorata des actions anciennes détenues par ceux-ci.

Le tout publié conformément à la loi.

Monsieur Henri HENNEGUELLE, agissant en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de ladite Société, réélu à cette fonction, qu'il a acceptée, suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 2 juin 1970, contenant délégation de pouvoirs pour assurer la direction générale de la Société et notamment ceux accordés audit Conseil par l'article 24 des statuts; de laquelle délibération un extrait certifié conforme est demeuré joint et annexé après mention à un acte en constatant le dépôt reçu par Maître SALETTE, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le 6 mai 1972,

et réélu à cette fonction par délibération du Conseil d'Administration en date du 19 février 1974 dont un extrait du procès-verbal est demeuré annexé après mention à la minute d'un acte reçu par Maître SALETTE, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le 24 avril 1975.

LEQUEL, ès-qualités, a requis Maître TRAMCOURT, notaire soussigné, d'établir l'état descriptif de division et le règlement de copropriété du CENTRE COMMERCIAL de "LA LIANE" de BOULOGNE SUR MER et de procéder à leur publication à la conservation des hypothèques.

P R E M I E R E P A R T I E DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ORIGINE DE PROPRIETE

ARTICLE I - DESIGNATION et ORIGINE DE PROPRIETE

Le Centre Commercial faisant l'objet du présent règlement de copropriété - état descriptif de division est édifié sur un terrain sis à BOULOGNE SUR MER en bordure et à l'angle des boulevards Daunou et Diderot et en bordure de la voie nouvelle.

L'ensemble repris au cadastre rénové de la ville de BOULOGNE SUR MER, section X.S.,

- N°96 pour un hectare dix sept ares soixante dix centiares, ci

I ha 17 a 7

A Orzoni Adele - N° Toque : E1811 - 2 rue Louis David 75116 Paris

Important :

Il faut déposer 3 jours ouvrés avant la date d'audience votre dossier de plaidoirie sur lequel doit figurer le numéro du rôle général, ainsi qu'un extrait RCS (Kbis) de moins d'un mois du défendeur.

Bien à vous,

Fatiha DEBABECHE

Greffe du Tribunal des Activités Economiques de Paris
1 Quai de la Corse, 75198 Paris - Cedex 04

De: contact@greffe-tc-paris.fr

À: referes@greffe-tc-paris.fr

Envoyé: Lundi 12 Mai 2025 10:33:03

Objet: Nouvelle prise de date en refere. Facture n°2025TP0212070



GREFFE DU TRIBUNAL DES
ACTIVITES ECONOMIQUES
DE PARIS

Nouvelle prise de date en refere. Facture
n°2025TP0212070

Madame,

Date de demande : 12-05-2025 à 00:00

IMPORTANT : il vous faudra déposer 3 jours avant la date d'audience votre dossier de plaidoirie sur lequel doit figurer le numéro du rôle général, ainsi qu'un kbis de moins d'un mois du défendeur.

Vous trouverez ci-dessous les informations transmises au greffe du Tribunal des Activités Économiques de Paris. Le service des référés vous communiquera par email le numéro de rôle de votre affaire ainsi que la date et l'heure de l'audience.

DEPOSANT :

Avocat : Madame, Adele Orzoni

Adresse : 2 rue Louis David ,

Code Postal : 75116 Ville : Paris

Numéro de Toque : E1811

E-mail : adele.orzoni@bjavocat.com

PARTIE(S) DEMANDEUR(S) :

le premier demandeur

Nom : COM'EN REGIONS

DOCUMENT D'ARPENTAGE

Le Centre Commercial faisant l'objet du présent état descriptif de division - règlement de copropriété est édifié sur la parcelle de terrain sus-désignée provenant de la division d'une parcelle plus importante d'une superficie d'un hectare quatre vingt dix huit ares quarante centiares cadastrée section X.S.

- numéro 31 pour 91 ares 20 centiares
- numéro 43 pour 77 ares 90 centiares
- et numéro 93 pour 29 ares 30 centiares

qui a été divisée en trois nouvelles parcelles cadastrées section X.S.

- numéro 96 pour 1 hectare 17 ares 70 centiares (sur laquelle est édifiée le Centre Commercial)
- numéro 97 pour 3 centiares (enclave)
- et numéro 98 pour 80 ares 67 centiares (restant appartenir à la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU PAS DE CALAIS)

Ainsi que cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Guy BLEARD, géomètre-expert à BOULOGNE SUR MER, sous le numéro 271, dont une photocopie demeurera annexée aux présentes après mention.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain sur lequel est édifié le Centre Commercial appartient à la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU PAS DE CALAIS, savoir

Une partie (celle qui était cadastrée sous le numéro 43 pour 77 ares 90 centiares) comme dépendant d'une plus grande parcelle acquise, avec d'autres parcelles, de l'ETAT, suivant acte administratif dressé par Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais le 13 octobre 1969, publié au bureau des hypothèques de BOULOGNE SUR MER le 21 novembre 1969, volume 2893, numéro 3.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix total de Neuf cent soixante dix-sept mille neuf cent soixante six francs cinquante centimes qui a été payé au bureau des Domaines à ARRAS le 27 octobre 1969.

Du Chef de l'Etat

La parcelle sus-désignée appartenait à l'ETAT pour lui avoir été attribuée, avec d'autres immeubles, aux termes d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Equipe-ment en date du 1er décembre 1966, publié au bureau des hypothèques de BOULOGNE SUR MER le 16 décembre 1966, volume 2547, numéro 3, portant clôture partielle des opérations de remembrement poursuivies à l'intérieur du périmètre de l'Association Syndicale de Remembrement de BOULOGNE SUR MER (Ilôts CE/LF-LG-LH).

Une autre partie (celle qui était cadastrée sous le numéro 31 pour 91 ares 20 centiares et sous le numéro 93 pour 29 ares 30 centiares) appartient à la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU PAS DE CALAIS au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite de la VILLE DE BOULOGNE SUR MER suivant acte administratif en date à BOULOGNE SUR MER du 2 juin 1976 publié au bureau des hypothèques de BOULOGNE SUR MER le 16 juillet 1976, volume 3950, numéro 31.

Cette acquisition a été consentie gratuitement par la Ville de BOULOGNE SUR MER et acceptée par la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU PAS DE CALAIS qui s'est engagée en contre partie à ouvrir à la circulation publique la terrasse du Centre Commercial qu'elle devait construire sur ces terrains. Audit acte il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté:

"En cas de disparition de centre commercial tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction devra offrir une surface de parking accessible au public équivalente et ne pourra être exécuté sans l'accord de la Ville de BOULOGNE SUR MER.

"Cette servitude sera inscrite au cahier des charges du règlement de copropriété de ce Centre Commercial.

Du Chef de la Ville de BOULOGNE SUR MER Le terrain qui était cadastré section X.S. numéro 31 appartenait à la Ville de BOULOGNE SUR MER pour lui avoir été attribué aux termes d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Équipement en date du 1er décembre 1966 portant clôture partielle des opérations de Remembrement poursuivies à l'intérieur du périmètre de l'Association Syndicale de Remembrement de BOULOGNE SUR MER (Ilot CE/ LF-LG-LH) publié au Bureau des Hypothèques de BOULOGNE SUR MER le 16 décembre 1966, volume 2547, numéro 3.

Le terrain qui était cadastré section X.S. numéro 93 appartenait à la Ville de BOULOGNE SUR MER pour lui avoir été remis par l'Association Syndicale de Remembrement de BOULOGNE SUR MER (CENTRE) le 1er décembre 1966 en application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 14 octobre 1966 portant transfert de propriété de terrains formant l'assiette de la voirie départementale et communale et incorporé dans le Domaine Public de la voirie communale. Par délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 1975 visée le 21 avril 1976 ce terrain a été déclassé de la voirie communale.

ENONCIATION DE SERVITUDES

Dans l'acte de vente par la VILLE DE BOULOGNE SUR MER à la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU PAS DE CALAIS fait en la forme administrative le 2 juin 1976 sus-énoncé, il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté:

"La présente cession est consentie gratuitement par la Ville de BOULOGNE SUR MER et acceptée par la S.E.P.A.C qui s'engage en contre partie à ouvrir à la circulation publique la terrasse du Centre Commercial qu'elle doit construire sur ces terrains.

"En cas de disparition de ce Centre Commercial tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction devra offrir une surface de parking accessible au public équivalente et ne pourra être exécuté sans l'accord de la Ville de BOULOGNE SUR MER.

"Cette servitude sera inscrite au cahier des charges du règlement de copropriété de ce Centre Commercial.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Monsieur Henri HENNEGUELLE agissant au nom de la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU PAS DE CALAIS propriétaire des terrains, savoir :

Le terrain sis à BOULOGNE SUR MER boulevard Daunou cadastré section XS n° 96 pour onze mille sept cent soixant dix mètres carrés sur lequel est édifié le Centre Commercial.

Et le terrain sis à BOULOGNE SUR MER boulevard Daunou cadastré section XS n° 98 pour huit mille soixante sept mètres carrés sur lequel est projeté la construction d'un Hôtel.

A constitué les servitudes ci-après :

1°) SERVITUDE D'OUVERTURE ENTRE LE CENTRE COMMERCIAL ET L'HOTEL

Il est créé une servitude de maintien d'ouverture et communication au rez-de-chaussée entre le Centre Commercial édifié sur le terrain sis à BOULOGNE SUR MER boulevard Daunou cadastré section XS n° 96 et l'Hôtel en cours d'édification sur le terrain sis à BOULOGNE SUR MER boulevard Daunou (entre le boulevard Diderot et le Centre Commercial) cadastré section XS n° 98.

Cette servitude d'ouverture se situe entre les points A et B du plan du rez-de-chaussée du Centre Commercial annexé aux présentes après mention.

Laquelle ouverture devra être fermée par les soins de l'Hôtel, et de ce fait condamnée aux heures de fermeture de la galerie marchande du Centre Commercial "Liane".

2°) SERVITUDE DE "COUPE-FEU" AU PROFIT DE L'HOTEL SUR LE CENTRE COMMERCIAL

Il est créé une servitude de "coupe-feu" à l'endroit où existe la servitude d'ouverture dont il vient d'être parlé ci-dessus au profit de l'Hôtel en cours d'édification sur le terrain sis à BOULOGNE SUR MER boulevard Daunou (entre le boulevard Diderot et le Centre Commercial) cadast section XS n° 98 sur le Centre Commercial édifié sur le terrain sis à BOULOGNE SUR MER boulevard Daunou cadastré section XS n° 96, permettant à l'Hôtel d'installer sur la propriété du Centre Commercial un rideau.

Cette servitude de "coupe-feu" consiste en un rideau métallique qui devrait se baisser en cas d'incendie de l'Hôtel ou du Centre Commercial, il se situe au-dessus de l'ouverture dont il vient d'être parlé, entre les points A et B du plan du rez-de-chaussée du Centre Commercial annexé aux présentes après mention, et sera placé sur la propriété du Centre Commercial.

L'entretien de ce système sera aux frais exclusifs du propriétaire de l'Hôtel.

3°) SERVITUDE DE PASSAGE A USAGE D'ISSUE DE SECOURS SI L'HOTEL AU PROFIT DU CENTRE COMMERCIAL POUR ACCEDER AU BOULEVARD DIDEROT

Une servitude de passage à pieds ou avec tous véhicules automobiles s'exercera au sous-sol du Centre Commercial entre les points C et D et les points E et F du plan du sous sol du Centre Commercial annexé aux présentes après mention mais seulement en cas d'incendie ou d'accident, et est consentie sur l'immeuble sis à BOULOGNE SUR MER boulevard Daunou (entre le boulevard Diderot et le Centre Commercial

cadastéré section XS n° 98 où est en cours d'édification un Hôtel au profit du Centre Commercial édifié sur le terrain sis à BOULOGNE SUR MER boulevard Daunou cadastré section XS n° 96 de façon à permettre l'accès et la sortie du Centre Commercial sur boulevard Diderot par les rampes d'accès au sous-sol de l'Hôtel

4°) SERVITUDE D'EVACUATION ATMOSPHERIQUE SUR L'HOTEL AU PROFIT DU CENTRE COMMERCIAL

Dans l'hypothèse où il y aura une construction ou un bâtiment édifié sur le terrain sis à BOULOGNE SUR MER boulevard Daunou (entre le boulevard Diderot et le Centre Commercial) cadastré section XS n° 98 où est en cours l'édification d'un Hôtel d'une hauteur supérieure au niveau du parking supérieur dit "Parking Public" du Centre Commercial édifié sur le terrain sis BOULOGNE SUR MER boulevard Daunou cadastré section XS n° 96 ; le Centre Commercial sera autorisé à faire passer au niveau du parking supérieur dit "Parking Public" trois tuyaux d'un diamètre de quarante centimètres chacun (non compris les systèmes de fixation) tels que figurés aux plans ci-annexés (plans de la terrasse du Centre Commercial, de la façade sud de l'Hôtel et des façades ouest et est de l'Hôtel) et destinés à l'évacuation atmosphérique de chaufferie vers le haut en conformité avec les règlements en vigueur ; lequel système ira du parking public pour s'appuyer et s'accrocher sur toute la hauteur du mur extérieur le plus proche de l'Hôtel en cours d'édification face à l'emprise du local chaufferie du Centre Commercial situé au niveau du parking supérieur dudit Centre.

Dans l'hypothèse où il n'y aura pas une construction où un bâtiment édifié sur ledit terrain ; le même système d'évacuation atmosphérique de chaufferie vers le haut s'appuyera sur le mur de l'Hôtel en cours d'édification face à l'emprise du local chaufferie et sera parallèle à ce mur.

L'entretien de ce système sera aux frais exclusifs du Centre Commercial, toutes dégradations et dommages causés par ledit système seront réparés dans les plus brefs délais par le Centre Commercial.

5°) SERVITUDE DE SURPLOMB AU PROFIT DU CENTRE COMMERCIAL SUR L'HOTEL

Il est créé une servitude de surplomb au profit du Centre Commercial édifié sur le terrain sis à BOULOGNE SUR MER boulevard Daunou cadastré section XS n° 96 sur l'Hôtel en cours d'édification sur le terrain sis à BOULOGNE SUR MER (entre le boulevard Diderot et le Centre Commercial) cadastré section XS n° 98, le Centre Commercial sera autorisé à faire passer au niveau du parking supérieur dit "Parking Public" parallèlement au mur de la chaufferie (figurant au plan de la terrasse du Centre Commercial annexé aux présentes après mention) des arrivées et conduites de gaz alimentant la chaufferie située sur la terrasse du parking public du Centre Commercial.

L'entretien de ce système sera aux frais exclusifs du Centre Commercial, toutes dégradations et dommages causés par ledit système seront réparés dans les plus brefs délais par le Centre Commercial.

6°) SERVITUDE D'ESCALIER AU PROFIT DE L'HOTEL SUR LE CENTRE COMMERCIAL

Dans l'hypothèse où il y aura une construction ou un bâtiment édifié sur le terrain sis à BOULOGNE SUR MER boulevard Daunou (entre le boulevard Diderot et le Centre Commercial) cadastré section XS n° 98, cet immeuble bénéficierait d'un droit d'accès au parking supérieur dit "Parking Public" situé au-dessus du Centre Commercial édifié sur le terrain sis à BOULOGNE SUR ME

boulevard Daunou cadastré section XS n° 96 de jour et de nuit et à toute heure par l'escalier situé à côté de la chaufferie, elle-même située sur la terrasse du parking public du Centre Commercial. Le Centre Commercial devant maintenir l'escalier existant.

L'entretien et les éventuelles réparations de cet escalier étant à la charge du bénéficiaire de la servitude.

7°) SERVITUDE DE SURPLOMB AU PROFIT DE L'HOTEL SUR LE CENTRE COMMERCIAL

Dans l'hypothèse où il y aura une construction où un bâtiment édifié sur le terrain sis à BOULOGNE SUR MER boulevard Daunou (entre le boulevard Diderot et le Centre Commercial) cadastré section XS n° 98 ; le propriétaire de cet immeuble aura le droit de construire en surplomb du parking supérieur dit "Parking Public" entre la chaufferie du Centre Commercial édifié sur le terrain sis à BOULOGNE SUR MER boulevard Daunou cadastré section XS n° 96 et le boulevard Diderot un escalier de la hauteur de la construction ou du bâtiment d'une emprise normale, l'assiette de la servitude ne dépassant pas trois mètres carrés sur le Centre Commercial.

L'entretien et les éventuelles réparations de cet escalier ainsi que les dégradations qu'il pourrait causer seront à la charge du propriétaire de l'immeuble à qui profite cette servitude.

8°) SERVITUDES D'ESPACES VERTS AU PROFIT DE L'HOTEL SUR LE CENTRE COMMERCIAL

Le Centre Commercial édifié sur le terrain sis à BOULOGNE SUR MER boulevard Daunou cadastré section XS n° 96 s'engage à réserver sur le parking supérieur dit "Parking Public" dudit Centre Commercial, parallèlement à la limite séparative du terrain situé entre le Centre Commercial et le boulevard Diderot cadastré section XS n° 98 où est en cours d'édification un Hôtel sur toute la longueur de cette limite séparative entre les points G et H du plan de la terrasse du Centre Commercial annexé aux présentes et sur une largeur de deux mètres, un espace non utilisé à usage de parking, mais laissé à la disposition de l'Hôtel pour que celui-ci le traite à ses frais en aménagement paysagé, selon les possibilités techniques (surcharge, étanchéité), supportables par la terrasse, de façon que les clients de l'Hôtel aient une vue agréable.

Cet espace vert sera entretenu exclusivement par l'Hôtel.

9°) SERVITUDE DE SURPLOMB D'ACROTERE AU PROFIT DU CENTRE COMMERCIAL SUR L'HOTEL

Le Centre Commercial édifié sur le terrain sis à BOULOGNE SUR MER boulevard Daunou cadastré section XS n° 96 est autorisé à réaliser sur toute la limite séparative du terrain situé entre le Centre Commercial et le boulevard Diderot sis à BOULOGNE SUR MER cadastré section XS n° 98 où est en cours d'édification un Hôtel la limite séparative délimitée entre les points K et L, L et M, M et N du plan de la terrasse du Centre Commercial annexé aux présentes, des acrotères en surplomb tels que ces acrotères apparaissent aux plans ci-joints.

L'entretien et les éventuelles réparations de ces acrotères ainsi que les dégradations qu'ils pourraient causer seront à la charge du propriétaire de l'immeuble à qui profite cette servitude.

CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DE TERRAINS de la Z.A.C. "LIANE-DAMREMONT"

Le cahier des charges de cessions de terrains par la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU PAS DE CALAIS aux constructeurs approuvé par Monsieur le Préfet du Pas de Calais le 16 mars 1972 énonçant les obligations, servitudes, charges et conditions auxquelles sont assujetties les ventes de terrains de la zone d'aménagement concerté "LIANE-DAMREMONT" où est construit le Centre Commercial,

le texte des prestations V.R.D. (Voirie Réseaux Divers) de SEPAC, le texte de la note générale sur les installations de chantier et sur la voirie provisoire ou existante sont demeurés annexés aux présentes après mention.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION

L'immeuble sis à BOULOGNE SUR MER à l'angle des boulevards Diderot et Daunou comprendra :

Un bâtiment élevé sur sous-sol, de rez-de-chaussée et avec une terrasse.

PERMIS DE CONSTRUIRE : le permis de construire a été accordé le 7 octobre 1974.

PLANS : sont demeurés annexés aux présentes après mention, savoir :

- un plan d'ensemble du terrain où figure l'espace affecté au bâtiment.
- un plan du sous-sol.
- un plan du rez-de-chaussée.
- un plan de la terrasse.

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

"PARTIES PRIVATIVES" et "PARTIES COMMUNES"

ARTICLE 3 - PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment sans que la liste suivante soit limitative :

- la totalité du sol, ses aménagements tels que rampe, accès, cours de service communes, escaliers;
- la prise de terre et le fourreau pour câbles souterrains postes et télécommunications;
- le réseau de drainage, ses raccords;
- les fondations: semelles en béton sous les murs et façades, semelles isolées sous poteaux, les murs de fondation jusqu'au niveau du dallage des magasins;
- les murs en élévation, façades et refends: leur revêtement extérieur, les murs extérieurs des cours de service, les joints de dilataction (les murs séparatifs de chaque lot seront mitoyens entre les lots intéressés);
- la charpente, les poteaux, les solives, les fermes, arêtiers, ampanons, demi-fermes, fermettes, ceintures et caetera..., les bandeaux d'acrotère, l'ossature des passages couverts;
- la couverture et l'étanchéité multicouche, le support nervuré, l'isolant mou pour la protection thermique, le procédé multicouche, la feuille d'étanchéité, les chénaux, souche costières et toutes les sorties de toiture, les cuvettes d'eau pluviales, les tuyaux de ventilation;
- les couvertures de la galerie et des passages; les lanterneaux d'éclairage;
- les branchements desservant le groupe commercial avec les gaines y afférentes, jusqu'au départ des canalisations propres à chaque lot, les reliant notamment aux canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, tout à l'égout;
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales;
- les compteurs centraux pour la consommation d'eau de gaz, d'électricité;

- les locaux gardiens et de service et les water-close publics et tous leurs accessoires et aménagements;
- les installations d'éclairage communes: file interrompue de tubes fluorescents sous les auvents et sous passage projecteurs sous passage, bornes lumineuses et tous leurs accessoires;

- les installations générales de sécurité;
- le parking sous-sol et le parking en terrasse ainsi que la rampe d'accès (ce parking en terrasse et cette rampe d'accès étant grevés d'une servitude de circulation et se stationnement public).

Et plus généralement toutes les portions du Groupe Commercial considérées comme parties et choses communes par leur destination, la loi et les usages.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

ARTICLE 4 - PARTIES COMMUNES PARTICULIERES: les murs séparatifs entre les lots.

ARTICLE 5 - COMPLEMENTAIRE

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

ARTICLE 6 - PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles comportent notamment :

- Les aménagements et installations intérieures à chaque lot.
- Les grilles de fermeture ou vitrines.

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

T R O I S I E M E P A R T I E

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 7 - DESIGNATION DES LOTS

Le groupe commercial dont il s'agit est divisé en vingt-cinq (25) lots.

La désignation de chaque lot est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux la situation des parties de l'immeuble faisant l'objet de propriété privative, et la quote-part dans les parties communes affectées à chacun d'eux. Les locaux sont désignés par référence aux plans.

LOT NUMERO I :

- Un local commercial situé au rez-de-chaussée, d'une surface de 559 mètres carrés. (N° I du plan)
- Une cour anglaise, au niveau du sous-sol, d'une surface de 30 mètres carrés.
- Un local technique, au sous-sol, d'une surface de 29 mètres carrés.

-Une terrasse, au rez-de-chaussée, d'une surface de 64 mètres carrés.
 -Un quai, au rez-de-chaussée, d'une surface de 5 mètres carrés.
 Et les sept mille cent vingt cinq/cent millièmes du sol et des parties communes, ci

LOT NUMERO DEUX (2)

-Un local commercial au rez-de-chaussée, d'une surface de 123 mètres carrés (N°2 du plan).

-Et les mille trois cent quatorze cent millièmes du sol et des parties communes, ci

LOT NUMERO TROIS (3)

-Un local commercial, au rez-de-chaussée, d'une surface de 175 mètres carrés (N°3 du plan).

-Et les mille huit cent soixante neuf/cent millièmes du sol et des parties communes, ci

LOT NUMERO QUATRE (4)

-Un local commercial, au rez-de-chaussée, d'une surface de 166 mètres carrés (N°4 du plan).

-Et les mille sept cent soixante treize/cent millièmes du sol et des parties communes, ci

LOT NUMERO CINQ (5)

-Un local commercial, au rez-de-chaussée, d'une surface de 137 mètres carrés (N°5 du plan).

-Et les mille quatre cent soixante quatre/cent millièmes du sol et des parties communes, ci

LOT NUMERO SIX (6)

-Un local commercial, au rez-de-chaussée, d'une surface de 70 mètres carrés (N°6 du plan).

-Et les sept cent quarante huit/cent millièmes du sol et des parties communes, ci

LOT NUMERO SEPT (7)

-Un local commercial, au rez-de-chaussée, d'une surface de 90 mètres carrés (N°7 du plan).

-Et les neuf cent soixante et un/cent millièmes du sol et des parties communes, ci

A Reporter...

7.125/100.000 èmes

1.314/100.000 èmes

1.869/100.000 èmes

1.773/100.000 èmes

1.464/100.000 èmes

748/100.000 èmes

961/100.000 èmes

15.254/100.000 èmes

Report.....	15.254/100.000 èmes
<u>LOT NUMERO HUIT (8)</u> -Un local commercial, au rez-de-chaussée, d'une surface de 168 mètres carrés (N°8 du plan).	
-Et les mille sept cent quatre vingt quinze/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
<u>LOT NUMERO NEUF (9)</u> -Un local commercial, au rez-de-chaussée, d'une surface de 205 mètres carrés (N°9 du plan).	1.795/100.000 èmes
-Et les deux mille cent quatre vingt dix/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
<u>LOT NUMERO DIX (10)</u> -Un local commercial au rez-de-chaussée, d'une surface de 51 mètres carrés (N°10 du plan).	2.190/100.000 èmes
-Et les cinq cent quarante cinq/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
<u>LOT NUMERO ONZE (11)</u> -Un local commercial au rez-de-chaussée d'une surface de 117 mètres carrés (N°11 du plan).	545/100.000 èmes
-Et les mille deux cent cinquante cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
<u>LOT NUMERO DOUZE (12)</u> -Un local commercial au rez-de-chaussée. d'une surface de 70 mètres carrés (N°12 du plan).	1.250/100.000 èmes
-Et les sept cent quarante huit/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
<u>LOT NUMERO TREIZE (13)</u> -Un local commercial au rez-de-chaussée d'une surface de 137 mètres carrés (N°13 du plan).	748/100.000 èmes
-Et les mille quatre cent soixante quatre/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
<u>LOT NUMERO QUATORZE (14)</u> -Un local commercial au rez-de-chaussée d'une surface de 164 mètres carrés (N°14 du plan).	1.464/100.000 èmes
-Et les mille sept cent cinquante deux/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
A reporter...	1.752/100.000 èmes
	24.998/100.000 èmes

Report...	24.998/100.000 èmes
<u>LOT NUMERO QUINZE (15)</u>	
-Un local commercial au rez-de-chaussée d'une superficie de 179 mètres carrés (N°15 du plan).	
-Et les mille neuf cent douze/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
<u>LOT NUMERO SEIZE (16)</u>	1.912/100.000 èmes
-Un local commercial au rez-de-chaussée d'une superficie de 55 mètres carrés (N°16 du plan).	
-Et les cinq cent quatre vingt huit/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
<u>LOT NUMERO DIX-SEPT (17)</u>	588/100.000 èmes
-Un local commercial au rez-de-chaussée d'une surface de 2.421 mètres carrés (N°17 du plan).	
-Un local réserve au sous-sol d'une surface de 1.097 mètres carrés.	
-Une cour anglaise au sous-sol d'une surface de 24 mètres carrés.	
-Une cour de service au niveau du sous-sol d'une surface de 586 mètres carrés.	
-Un quai au rez-de-chaussée d'une surface de 27 mètres carrés.	
-Et les trente huit mille cent quatre vingt dix/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
<u>LOT NUMERO DIX-HUIT (18)</u>	38.190/100.000 èmes
-Un local commercial au rez-de-chaussée d'une surface de 169 mètres carrés. (N°18 du plan).	
-Et les mille huit cent cinq/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
<u>LOT NUMERO DIX-NEUF (19)</u>	1.805/100.000 èmes
-Un local commercial au rez-de-chaussée d'une surface de 85 mètres carrés (N°19 du plan).	
-Et les neuf cent huit/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
<u>LOT NUMERO VINGT (20)</u>	908/100.000 èmes
-Un local commercial au rez-de-chaussée d'une surface de 69 mètres carrés (N°20 du plan).	
-Et les sept cent trente sept/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
<u>737/100.000 èmes</u>	
A reporter...	69.138/100.000 èmes

Report.....	
<u>LOT NUMERO VINGT ET UN (21)</u>	69.138/100.000 èmes
-Un local commercial au rez-de chaussée d'une surface de 279 mètres carrés (N°21 du plan).	
-Et les deux mille neuf cent quatre vingt un/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
<u>LOT NUMERO VINGT-DEUX (22)</u>	2.981/100.000 èmes
-Un local commercial au rez-de chaussée d'une surface de 154 mètres carrés (N°22 du plan).	
-Et les mille six cent quarante cinq/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
<u>LOT NUMERO VINGT-TROIS (23)</u>	1.645/100.000 èmes
-Un local commercial au rez-de chaussée d'une surface de 128 mètres carrés (N°23 du plan).	
-Et les mille trois cent soixante sept/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
<u>LOT NUMERO VINGT-QUATRE (24)</u>	1.367/100.000 èmes
-Un local commercial au rez-de chaussée d'une surface de 2.197 mè- tres carrés (N°24 du plan).	
-Un local technique au sous- sol d'une surface de 16 mètres carrés.	
-Un quai au rez-de-chaussée d'une surface de 14 mètres carrés.	
-Et les vingt trois mille sept cent trente sept/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
<u>LOT NUMERO VINGT-CINQ (25)</u>	23.737/100.000 èmes
-Un local commercial au rez-de chaussée d'une surface de 106 mè- tres carrés (N°25 du plan).	
-Et les mille cent trente deux/cent millièmes du sol et des parties communes, ci	
Ensemble: MILLE/ CENT MIL- LIENES de la propriété du sol et des parties communes, ci	1.132/100.000 èmes
<u>TABEAU RECAPITULATIF</u>	100.000/100.000 èmes =====
L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après.	

NUMEROS DES LOTS	BATIMENT	NATURE DU LOT	SURFACE EN M2	QUOTE-PAR du SOL en 100.000en
I	Rez-de-Chaussée Sous-sol Sous-sol Rez-de-Chaussée Rez-de-Chaussée	Local commercial Cour anglaise Local technique Terrasse Quai	559 30 29 64 5	7.125
2	Rez-de-Chaussée	Local commercial	123	1.314
3	Rez-de-Chaussée	Local commercial	175	1.869
4	Rez-de-Chaussée	Local commercial	166	1.773
5	Rez-de-Chaussée	Local commercial	137	1.464
6	Rez-de-Chaussée	Local commercial	70	748
7	Rez-de-Chaussée	Local commercial	90	961
8	Rez-de-Chaussée	Local commercial	168	1.795
9	Rez-de-Chaussée	Local commercial	205	2.190
10	Rez-de-Chaussée	Local commercial	51	545
11	Rez-de-Chaussée	Local commercial	117	1.250
12	Rez-de-Chaussée	Local commercial	70	748
13	Rez-de-Chaussée	Local commercial	137	1.464
14	Rez-de-Chaussée	Local commercial	164	1.752
15	Rez-de-Chaussée	Local commercial	179	1.912
16	Rez-de-Chaussée	Local commercial	55	588

NUMERO DES LOTS	DATIMENT	NATURE DU LOT	SUR- FACE EN M2	QUOTE-PAR du SOL en 100.000èm
I7	Rez-de-Chaussée Sous-sol Sous-sol Sous-sol Rez-de-Chaussée	Local commercial Réserve Cour anglaise Cour de service Quai	2.421 1.097 24 586 27	38.190
I8	Rez-de-Chaussée	Local commercial	169	1.805
I9	Rez-de-Chaussée	Local commercial	85	908
20	Rez-de-Chaussée	Local commercial	69	737
21	Rez-de-Chaussée	Local commercial	279	2.981
22	Rez-de-Chaussée	Local commercial	154	1.645
23	Rez-de-Chaussée	Local commercial	128	1.367
24	Rez-de-Chaussée Sous-sol Rez-de-Chaussée	Local commercial Local technique Quai	2.197 16 14	23.737
25	Rez-de-Chaussée	Local commercial	106	1.132
Total.....			9.966	100.000èm

Q U A T R I E M E P A R T I E
R E G L E M E N T D E C O P R O P R I E T E

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DES PARTIES

CHAPITRE I

DESTINATION - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 8 - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à l'usage de locaux commerciaux ou artisanaux.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS GENERALES

-Responsabilité

Tout copropriétaire sera responsable, à l'égard de tout autre copropriétaire de l'immeuble, des conséquences dommageables entraînées par ses fautes ou négligences ou celles de ses préposés, de ses visiteurs, des locataires ou occupants quelconques de ses locaux, ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect des prescriptions du présent chapitre aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux (sans que pour autant soit dégagée sa propre responsabilité).

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis.

La responsabilité du Syndicat ne pourra être recherchée au cas de vol, d'actions délictueuses ou criminelles commis dans l'immeuble.

-Cahier des charges de cession de terrains

Les dispositions du cahier des charges de cession de terrains de la Z.A.C. LIANE DANREMONT dont il sera fait référence dans tout acte de cession et qui ont été approuvée par Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais le 16 mars 1972 (lequel cahier des charges demeurera annexé aux présentes après mention) s'imposeront tant aux copropriétaires qu'au Syndicat. Toute disposition du présent règlement qui se révélerait contraire ou incompatible avec celles du cahier des charges de cession de terrains serait réputée non écrite

CHAPITRE II

USAGE

ARTICLE 10 - USAGE DES CHOSES ET PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui seront sa propriété privée, le droit d'en jouir et disposer comme des choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne jamais nuire aux autres copropriétaires, et de se conformer aux stipulations ci-après.

-Mode d'occupation

Les boutiques pourront être utilisées pour l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie à la condition que l'activité ne nuise pas à la sécurité de l'immeuble ou à la tranquillité des autres occupants notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.

-Bruits - Troubles de voisinage

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier formant le

groupe commercial ne soit à aucun moment troublée par le fait des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun travail de quelque genre que ce soit, de nature à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement.

L'usage des instruments de musique des appareils récepteurs de radio diffusion et de télévision, pick-up et caetera... est autorisé à condition de ne pas devenir une gêne pour les voisins, spécialement après vingt deux heures et avant sept heures trente.

L'usage des moteurs est autorisé dans les parties privatives à condition de prendre des dispositions utiles pour que le bruit ou les trépidations n'incommodent pas les voisins ou ne troublent pas les auditions de T.S.F. ou l'utilisation de tous autres appareils électriques.

Les dépôts de matière inflammables explosives ou mal-odorantes dans les locaux commerciaux ou artisanaux du rez-de-chaussée ou dans les emplacements ou locaux à usage de réserves commerciales au sous-sol ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont conformes aux réglementations en vigueur.

Réparations - Accès

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

En cas de fermeture de plus de quinze jours des locaux commerciaux ou artisanaux, les copropriétaires ou occupants devront laisser les clefs de leurs locaux au Syndic ou à une personne résidant à proximité et connue du Syndic, qui sera autorisée à pénétrer dans lesdits locaux en leur absence pour passer aux cas urgents; le copropriétaire ou l'occupant en sera averti.

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts.

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

Surcharge des planchers

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

Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son local, mais, en cas de percements de gros murs de refend, il devra faire

exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge ; il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

En ce qui concerne les parties privatives qui contribuent à l'harmonie générale telles que portes d'entrées, fenêtres, persiennes, volets, balustrades, etc..., elles ne pourront être modifiées, bien que constituant une partie privative, sans le consentement du syndicat.

Chaque propriétaire ou occupant doit détruire, à ses frais et dès leur apparition, tous les insectes, rongeurs, et autres parasites sans que le syndicat puisse être recherché à ce sujet.

Il ne pourra être cassé ni bois ni charbon dans les locaux commerciaux ou artisanaux.

Destruction des ordures ménagères

La nature des ordures ménagères à enlever sera identique à celle dont l'enlèvement est prévu par les services municipaux à l'exclusion de toutes autres ; en conséquence, les commerçants exerçant un commerce de denrées périssables (boucherie, friagerie, volailles, légumes, fruits, etc...) devront faire leur affaire personnelle de la disparition de leurs débris et résidus commerciaux.

ARTICLE 11 - USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES

1°) L'aspect des choses et parties communes devra être respecté, sauf décision de l'Assemblée des copropriétaires.

2°) L'entretien et le gardiennage des parties communes du centre commercial y compris notamment les parkings et la galerie couverte desservant les magasins seront assurés par une personne choisie par le Syndic. Celle-ci recevra les instructions nécessaires à cet effet dudit Syndic et ses salaires et accessoires figureront dans les charges communes au "groupe commercial".

3°) Les livraisons de matière sales et encombrantes devront être effectuées le matin avant dix heures et jamais les dimanches et jours fériés. Le règlement intérieur du centre commercial précisera ces obligations.

4°) D'une manière plus générale, nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf exception décidée par l'Assemblée Générale.

5°) Aucun copropriétaire ne pourra augmenter les branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité sans l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

6°) Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

7°) L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes.

TITRE II CHARGES

Les charges se subdivisent en :

- charges individuelles
- charges communes générales
- charges communes spéciales

CHAPITRE I CHARGES INDIVIDUELLES

ARTICLE 12 -

Chacun des propriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative, suivant la définition qui en a été donnée à l'article 6.

Chacun des propriétaires sera également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouvera à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété, les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, les redevances de fournitures individuelles.

EAU FROIDE

Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel qu'il doit installer dans son lot.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles ainsi déterminées (relevées par le Syndic), et la consommation globale apparaissant au compteur général de l'immeuble (relevé par la Compagnie Générale des Eaux), correspondra à la consommation des parties communes, et sera répartie entre les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

CHAPITRE II CHARGES COMMUNES GENERALES

ARTICLE 13 - DEFINITION

Les charges communes générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme charges individuelles ou comme charges communes spéciales, et notamment

- tous les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toutes les parties communes énoncées à l'article 3 du présent acte, (sauf ce qu'il est dit au Chapitre III : "Charges communes spéciales" ci-après), y compris les contrats d'entretien de certaines installations
- les impôts communs,
- les frais de fonctionnement du Syndicat et les honoraires du Syndic,
- les assurances collectives,
- les salaires et charges sociales des personnes chargées de l'entretien, du nettoyage et du gardiennage des parties communes,
- la consommation relevée sur les compteurs communs d'eau, d'électricité, les frais d'abonnement aux compagnies concessionnaires,
- les frais de chauffage, comprenant les consommations de gaz, et les dépenses d'entretien, de réparation, et même de remplacement des installations communes de chauffage.

ARTICLE 14 - REPARTITION

Les charges communes générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

CHAPITRE III CHARGES COMMUNES SPECIALES

ARTICLE 15 - Parking en terrasse et rampe d'accès -

Ce parking et cette rampe d'accès étant grevés d'une servitude de circulation et de stationnement publics, au profit du domaine public communal avoisinant, la répartition des charges afférentes à ces deux ouvrages sera déterminée par une convention à passer entre la Ville de BOULOGNE SUR MER et la copropriété ; il est convenu dès à présent que le revêtement sera à la charge de la ville et l'étanchéité à la charge du centre commercial.

En ce qui concerne l'éclairage :

- celui de la rampe d'accès est raccordé à l'éclairage public urbain.
- celui du parking en terrasse est décompté par un compteur spécial, et sera facturé, par le Syndic, en remboursement à la Ville de BOULOGNE SUR MER.

CHAPITRE IV REGLEMENT DES CHARGES

ARTICLE 16 - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES, GENERALES OU SPECIALES

1°) Le compte des charges communes sera établi une

fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

L'apurement du compte de l'exercice aura lieu au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

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

2°) Provisions : Les copropriétaires verseront au Syndic savoir :

a) Au début de chaque exercice une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne peut excéder la moitié du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

b) En cours d'exercice et au gré du Syndic, soit, en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit de provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

c) Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévues aux chapitres III et IV de la loi du 10 Juillet 1965, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

L'Assemblée Générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

3°) A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées, après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée, les sommes impayées seront, à compter de la mise en demeure, productives d'intérêts au taux légal en matière civile.

D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

4°) Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas accord de délais de règlement.

D'autre part, le syndicat bénéficiera pour le recouvrement de ses créances de toute nature à l'encontre de chaque propriétaire, de l'hypothèque prévue par l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965, indépendamment du privilège prévu par l'article 2102-I du Code Civil, le tout selon les modalités prévues audit article 19 de la loi du 10 Juillet 1965.

5°) Indivisibilité - Solidarité

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

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

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

6°) Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

ARTICLE 17 - REGLEMENT DES CHARGES INDIVIDUELLES

Chaque copropriétaire fera son affaire personnelle du paiement direct à ses fournisseurs de ses charges individuelles qui demeurent étrangères tant aux autres copropriétaires qu'au Syndicat.

CHAPITRE V

REPRISE DES VESTIGES

En cas de réparation ou de reconstitution d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais de travaux.

TITRE III

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIER

ARTICLE 18 -

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants cause qu'après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

CHAPITRE II

MUTATIONS DE PROPRIETE

ARTICLE 19 - DEFINITION

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

SECTION 1

COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 20 - DOCUMENTS PUBLIES

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

ARTICLE 21 - DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

ARTICLE 22 -

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

SECTION 2

LES MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET LES CHARGES

ARTICLE 23 - OBLIGATION AUX CHARGES

En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partie de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

ARTICLE 24 - INFORMATION DES PARTIES

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement

des comptes :

a) 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 ;

b) Eventuellement, le solde des versements effectué par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

ARTICLE 25 - MUTATIONS A TITRE ONEREUX-DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT A LA REMISE DES FONDS

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par let recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

SECTION 3

NOTIFICATION DES MUTATIONS - ELECTION DE DOMICILEARTICLE 26 - NOTIFICATION DES MUTATIONS

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, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui blit 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 de lot intéressée, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 63 du présent règlement.

ARTICLE 27 - ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu au domicile du syndic de l'immeuble.

SECTION 4

MODIFICATION DES LOTSARTICLE 28 -

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

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

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

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

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

- 1°) au syndic de la copropriété alors en fonction,
- 2°) au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang des minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE III

LOCATIONS

ARTICLE 29 - COMMUNICATION DU REGLEMENT

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des articles 10 et 11 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie.

ARTICLE 30 - SOLIDARITE

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

ARTICLE 31 - AUTRES MODES D'OCCUPATION

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

ARTICLE 32 - COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou d'une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 Juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils

existent et ont été publiés.

TITRE IV
ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

SYNDICAT

ARTICLE 33 - NATURE - POUVOIRS - DUREE - SIEGE

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

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

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit à l'article 70 du présent règlement.

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

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires du Centre Commercial de la LIANE".

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est à BOULOGNE SUR MER, "Centre Commercial LIANE", angle des boulevards Diderot et Daunou.

Il pourra être transféré par décision de l'assemblée à la majorité de l'article 67, dans tout autre endroit de la ville de BOULOGNE SUR MER.

CHAPITRE II

SYNDIC

SECTION 1

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

ARTICLE 34 - NOMINATION

Un syndic, dont les attributions sont définies ci-après, est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité prévue à l'article 68.

Le syndic peut être une personne physique ou une personne morale ; il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, il est rééligible.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'

alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

LA S.E.P.A.C. remplira les fonctions de syndic provisoire jusqu'au jour de la première assemblée générale qui désignera le syndic définitif.

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le président du tribunal de grande instance dans le cas visé au troisième alinéa du présent article. Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du code civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants, ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble. Pendant le temps où la disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année, devra, avant d'entrer en fonctions, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées. S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du syndic. Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les fonctions du syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé ne pourra être remise en cause. Le Syndicat pourra prétendre à indemnité dans les conditions du droit commun si les actes en question lui ont porté préjudice.

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

ARTICLE 35 - REVOCATION

L'assemblée générale peut à tout moment révoquer le syndic à la majorité prévue à l'article 68.

Au cas de révocation, comme au cas de démission ou de décès du syndic, l'assemblée pourvoit à son remplacement dans le plus bref délai.

ARTICLE 36 - DEMISSION

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

ARTICLE 37 - EMPECHEMENT

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

ARTICLE 38 - REMUNERATION

Les conditions de rémunération du Syndic sont, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 67 du présent règlement.

SECTION 2
ATTRIBUTIONS

ARTICLE 39 -

Le Syndic est l'agent officiel du syndicat des copropriétaires, à ce titre il est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 Juillet 1965 et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 40 - TRAVAUX URGENTS

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 16, 2° ci-avant, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier, et de son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

ARTICLE 41 - PERSONNEL

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

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

ARTICLE 42 - LISTE DES COPROPRIETAIRES

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 26 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fait connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

ARTICLE 43 - ARCHIVES

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conforme, de ces procès-verbaux.

ARTICLE 44 - COMPTABILITE

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

ARTICLE 45 - PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 16 - 2° ci-avant dans les conditions arrêtées audit article.

ARTICLE 46 - DEPOT DES FONDS

Dans le cas où l'immeuble est administré par un Syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 25 Mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

ARTICLE 47 - CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré incl. ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées ou dans lesquelles exercent les fonctions de gérants, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

ARTICLE 48 - ACTIONS EN JUSTICE

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 mars 1808 et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du code de procédure civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduit à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance. S'agissant d'un immeuble neuf dont la réception a eu lieu depuis moins de dix ans:

"Tout intéressé peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

ARTICLE 49 - REPRESENTATION - DELEGATION

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

L'assemblée générale, statuant à la majorité prévue par l'article 68 ci-dessous, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées audit article.

CHAPITRE III CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 50 - COMPOSITION

Afin de faciliter la liaison entre les propriétaires et le syndic, comme pour faciliter à celui-ci l'administration du groupe commercial et pour donner en même temps aux propriétaires une plus grande sécurité, l'assemblée générale pourra élire un conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de quatre membres.

Les membres du conseil syndical sont obligatoirement choisis parmi les copropriétaires, leur conjoint ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil sont élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale. Ils sont rééligibles. Leurs fonctions sont gratuites. Ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale à la majorité de nomination.

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants. Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

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

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

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

A défaut, il est désigné par le Président du tribunal de grande instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 Mars 1967.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, sera considérée comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

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

ARTICLE 51 - FONCTIONNEMENT

Le conseil syndical statuant à la majorité simple, élit un président parmi ses membres. Il se réunit au moins une fois tous les trois mois à la demande du président ; il peut se réunir en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion projetée.

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

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

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

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical se fait assister ainsi que les frais de fonctionnement de ce conseil sont payés par le syndicat, sur l'indication du président du conseil syndical, dans la limite du budget prévisionnel voté à ce sujet, par l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 67 du présent règlement.

Le conseil syndical est un organe purement consultatif. Il donne son avis au syndicat ou à l'assemblée sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

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

L'institution du conseil ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndicat vis-à-vis des tiers.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndicat.

Il peut également recevoir d'autres missions de l'assemblée dans les conditions prévues à l'article 68 du présent règlement.

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis émis, le contrôle du syndicat, et les délégations reçues.

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

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

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

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

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

CHAPITRE IV
ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETAIRES

SECTION 1

EPOQUE DES REUNIONS

ARTICLE 52 - EPOQUE DES REUNIONS

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

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

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

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

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

SECTION 2

CONVOICATIONS

ARTICLE 53, - PERSONNES HABILITEES A CONVOQUER L'ASSEMBLEE

Le syndic convoque l'assemblée générale.

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

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

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire adresse une nouvelle demande au président du conseil syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle vaut mise en demeure au président du conseil syndical.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation des les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 Mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire,

habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic, et, le cas échéant, au Président du conseil syndical.

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

ARTICLE 54 - CONTENU DES CONVOCATIONS - DOCUMENTS

ANNEXES

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

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

1°) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

2°) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1°) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée voter les crédits du prochain exercice.

3°) Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment, s'il est fait application des articles 28 alinéa 2, 70 1er alinéa, 70 a, 70 du présent règlement et de l'article 30 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965 visé à l'article 73 du présent règlement.

4°) Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 47, 71, 72 1er et 3ème alinéas, 38 du présent règlement.

5°) Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 49 alinéa 2, 68 2e, 68 1 c du présent règlement, des articles 30, alinéas 1 et 2, 35 et 37, alinéas 3 et 4, de la loi du 10 Juillet 1965 visés à l'article 73 du présent règlement et à l'article 74 alinéa 2 du présent règlement, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

ARTICLE 55 - ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la

personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexés ci-dessus prévus.

ARTICLE 56 - DELAI DE CONVOCATION - FORMES

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins 15 jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 79 du présent règlement.

ARTICLE 57 - PERSONNES A CONVOQUER

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire comme prévu à l'article 63.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi qu'à, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

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

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

ARTICLE 58 - FIXATION DES LIEU, DATE ET HEURE DE LA REUNION

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

ARTICLE 59 - ASSEMBLEE GENERALE TENUE SUR DEUXIEME CONVOCATION

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 54 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 68 c, alinéa 2 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

SECTION 3

TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 60 - LIEU ET EPOQUE

L'assemblée générale se réunit à BOULOGNE SUR MER au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE 61 - PRESIDENT - BUREAU

L'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Toutefois dans le cas prévu à l'article 53, alinéa 2 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

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

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

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

ARTICLE 62 - FEUILLE DE PRESENCE

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient le nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte-tenu des dispositions des articles 66, 2ème, 3ème et 4ème alinéas du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est

certifiée exacte par le président de l'assemblée.

ARTICLE 63 - REPRESENTATION

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

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

ARTICLE 64 - DELIBERATION

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 54 et 55 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

ARTICLE 65 - PROCES VERBAL

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

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

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

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

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

SECTION 4

VOIX - MAJORITE

ARTICLE 66 - VOIX

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

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

copropriétaires.

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

Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

ARTICLE 67 - MAJORITE ORDINAIRE

Les décisions autres que celles visées au titre 4 chapitre 5 du présent règlement de copropriété sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

ARTICLE 68 - MAJORITE ABSOLUE

1°) Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, compte-tenu éventuellement de la limitation des voix prévues à l'article 66, alinéa 2, les décisions concernant :

- a) la désignation ou la révocation du ou des syndic et des membres du conseil syndical ;
- b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- c) 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.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

2°) Les dispositions ci-dessus du présent article sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut, toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.
Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

ARTICLE 69 - OPPOSABILITE DES DECISIONS

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965 (1).

(1) L'article 42, alinéa 2, de la loi du 1er Juillet 1965 est ainsi conçue : "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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic".

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

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

CHAPITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

ARTICLE 70 - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

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

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

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun 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 :

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

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

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

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

ARTICLE 71 - ACTES D'ACQUISITION

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

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

au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les $3/4$ des voix.

ARTICLE 72 - ACTES DE DISPOSITION

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

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

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultant d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes sont adoptées par l'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 ou représentés.

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

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

ARTICLE 73 - AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

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

ARTICLE 74 - RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 Juillet 1965.

En cas d'amélioration ou d'additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions de l'article précédent seraient applicables.

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I

ASSURANCES

ARTICLE 75 - RISQUES A COUVRIR

Le syndicat sera assuré contre :

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

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

3°) La responsabilité civile pour dommages causés au tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations vices de construction ou de réparations, etc...).

ARTICLE 76 - SOUSCRIPTION DES POLICES

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

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

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

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz les accidents causés par l'électricité et les dégâts de eaux.

Cette assurance devra être faite à une compagnie agréée par le Crédit Foncier ou à l'une des Compagnies choisies par l'assemblée des copropriétaires.

Tout copropriétaire réalisant une modification ou un agencement intérieur ayant pour conséquence de modifier la nature du risque de la police générale souscrite par le centre commercial sera tenu d'obtenir l'agrément préalable de l'assureur du centre commercial, et supportera toute majoration éventuelle de la prime en découlant.

ARTICLE 77 - INDEMNITES

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

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve de droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées

en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient incombé.

CHAPITRE II

EMPRUNTS HYPOTHECAIRES

ARTICLE 78 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AU CAS D'EMPRUNTS HYPOTHECAIRES

Le copropriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 74, 75, 76 et 77 et l'obliger à s'y soumettre.

Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce qu'en cas de sinistre, les indemnités représentatives de tout ou partie de l'immeuble soient versées directement, sans son concours, et hors sa présence, entre les mains du syndic, et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 Juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France, dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 79 - NOTIFICATION

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 48 du présent règlement de copropriété.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 80 - PUBLICITE

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de BOULOGNE SUR MER conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

CHAPITRE V

LITIGES

ARTICLE 81 - COMPETENCES

Toutes difficultés qui pourraient s'élever au sujet de l'application du présent règlement soit entre copropriétaires; soit entre un copropriétaire et le syndic, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction du Tribunal de Grande Instance.

CHAPITRE VI

DOMICILE

ARTICLE 82 - ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire à défaut de notification faite par lui au syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement où est situé l'immeuble.

DONT ACTE sur quarante cinq pages

Fait et passé à

En

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE SEIZE,

Le

Et, après que lecture lui en ait été donnée, le comparant a signé, avec le notaire, le présent acte.

mot nul ./.

TABIEAU RECAPITULATIF

LOT	BATIMENT	NATURE DU LOT	SURFACE EN M2	POUNDERATION	M2 PONDERES	TANTIEKE DE COPROPRIET
1	Rez-de-Chaussée	Local commercial	559	1	559	7.125
	Sous-sol	Cour anglaise	30	0,66	20	
	Sous-sol	Local technique	29	0,66	19	
	Rez-de-chaussée	Terrasse	64	1	64	
	Rez-de-chaussée	Quai	5	1	5	
					667	
2	Rez-de-Chaussée	Local commercial	123	1	123	1.314
3	Rez-de-chaussée	Local commercial	175	1	175	1.869
4	Rez-de-chaussée	Local commercial	166	1	166	1.773
5	Rez-de-chaussée	Local commercial	137	1	137	1.464
6	Rez-de-chaussée	Local commercial	70	1	70	748
7	Rez-de-chaussée	Local commercial	90	1	90	961
8	Rez-de-chaussée	Local commercial	168	1	168	1.795
9	Rez-de-chaussée	Local commercial	205	1	205	2.190
10	Rez-de-chaussée	Local commercial	51	1	51	545

LOT	BATIMENT	NATURE DU LOT	SURFACE EN M2	POUNDERATION	M2 PONDERES	TANTUM DE PROPRIETE
11	Rez-de-chaussée	Local commercial	117	1	117	1.250
12	Rez-de-chaussée	Local commercial	70	1	70	748
13	Rez-de-chaussée	Local commercial	137	1	137	1.454
14	Rez-de-chaussée	Local commercial	164	1	164	1.752
15	Rez-de-chaussée	Local commercial	179	1	179	1.912
16	Rez-de-chaussée	Local commercial	55	1	55	588
17	Rez-de-chaussée	Local commercial	2.421	1	2.421	38.190
	Sous-sol	Réserve	1.097	0,66	724	
	Sous-sol	Cour anglaise	24	0,66	16	
	Sous-sol	Cour de service	586	0,66	387	
	Rez-de-chaussée	Quai	27	1	27	
					3.575	
18	Rez-de-chaussée	Local commercial	169	1	169	1.805
18 bis	Rez-de-chaussée	Local commercial	106	1	106	1.132
19	Rez-de-chaussée	Local commercial	85	1	85	908
20	Rez-de-chaussée	Local commercial	69	1	69	737
21	Rez-de-chaussée	Local commercial	279	1	279	2.981

.../...

LOT	BATIMENT	NATURE DU LOT	SURFACE EN M2	PONDERATION	M2 PONDERES	TANTIERE de COPROPRIET
22	Rez-de-chaussée	Local commercial	154	1	154	1.645
23	Rez-de-chaussée	Local commercial	128	1	128	1.367
24	Rez-de-chaussée	Local commercial	2.197	1	2.197	
	Sous-sol	Local technique	16	0,66	11	
	Rez-de-chaussée	Quai	14	1	14	
					<u>2.222</u>	
TOTAL			9.966		9.361	23.737
						100.000 %