

DROIT DE TIMBRE PAYÉ SUR ÉTAT

Autorisation du 15 Mai 1991

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE,
Le QUINZE DECEMBRE.

Maître Jacques DENGLOS,
Notaire Associé, membre de la Société Civile Professionnelle
"Jacques DENGLOS, Pierre WAELENS et Marie-Pierre HERTAUT, Notaire
Associés", titulaire d'un Office Notarial à FOURNES EN WEPPE (Nord)
541, rue Pasteur, soussigné,

A la requête de :

Monsieur Philippe WILHELEM, élisant domicile à VILLENEUVE D'ASCQ
99, rue Parmentier.

Agissant au nom, pour le compte et en qualité de gérant de :

La Société Civile Immobilière dénommée "SCI DU 123 RUE MEUREIN"
au capital de DIX MILLE FRANCS (10.000,00 F), dont le siège est
VILLENEUVE D'ASCQ, 99, rue Parmentier, immatriculée au Registre d'
Commerce et des Sociétés de ROUBAIX-TOURCOING, sous le numéro D 401 79
464.

Lequel a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et
le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier ci-après désigné

Préalablement, il est tout d'abord exposé ce qui suit :

E X P O S E

=====

I - ACQUISITION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA COPROPRIETE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques DENGLOS, Notaire
Associé susnommé, le douze décembre mil neuf cent quatre vingt quinze
La "SCI DU 123 RUE MEUREIN",

A acquis de la Société Civile Immobilière dénommée "SOCIÉTÉ
IMMOBILIERE COLSON MEUREIN", au capital de CINQUANTE CINQ MILLE FRANCS
(55.000,00 F), dont le siège est à LILLE, 123, rue Meurein, non
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Un immeuble sis à LILLE, rue Colson, numéros 27 et 27 bis, et rue
Meurein, numéro 123, ensemble les fonds et terrain en dépendant, l
tout cadastré section RT, numéros :

1/4 2

- 184, pour une contenance de treize ares vingt cinq centiares, ci	13a 25ca
- et 187, pour une contenance de deux ares huit centiares, ci	2a 08ca

Soit une contenance totale de quinze ares trente trois centiares, ci	15a 33ca
	=====

Une expédition dudit acte sera publiée avant ou en même temps que les présentes au Premier Bureau des Hypothèques de LILLE.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure de l'immeuble ci-dessus désigné est rapportée dans une note annexée aux présentes, relatant textuellement celle figurant dans l'acte de vente ci-dessus analysé et qui formera partie intégrante du présent acte.

II - PERMIS DE DEMOLIR

Par arrêté en date du cinq juin mil neuf cent quatre vingt quinze numéro 059350 95 00027, Monsieur le Maire de LILLE a accordé le permis de démolir les constructions existant sur le terrain désigné sous le paragraphe I ci-dessus.

Une photocopie de cet arrêté demeurera ci-jointe et annexée après mention.

III - PERMIS DE CONSTRUIRE

A - Permis initial

Par arrêté en date du vingt huit septembre mil neuf cent quatre vingt quinze sous le numéro 059350 95 00038, Monsieur le Maire de LILLE a accordé à la Société FIRST PROMOTION le permis de construire un immeuble sur le terrain décrit sous le paragraphe I ci-dessus.

Une photocopie de cet arrêté demeurera ci-jointe et annexée après mention.

B - Transfert du permis

Par arrêté en date du sept décembre mil neuf cent quatre vingt quinze sous le numéro 059350 95 00038, Monsieur le Maire de LILLE a transféré à la "SCI DU 123 RUE MEUREIN" le permis de construire ci-dessus visé, précédemment accordé à la Société FIRST PROMOTION.

Une copie de cet arrêté demeurera ci-jointe et annexée après mention.

11w 

CECI EXPOSE

Le requérant, ès-qualités, a établi, ainsi qu'il suit, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, objet des présentes.

Pour faciliter la lecture du présent acte, il est ici établi le plan des dispositions qu'il comporte :

Chapitre I : Dispositions générales,
Chapitre II : Désignation de l'immeuble,
Chapitre III : Division de l'ensemble,
Chapitre IV : Droits et obligations des copropriétaires,
Chapitre V : Charges communes
Chapitre VI : Le règlement général de copropriété, d'habitation et de jouissance.

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALESOBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la Résidence dénommée "RESIDENCE SAINT JOSEPH".

Il est établi conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents,

A l'effet de :

- déterminer les "parties privatives" affectées à l'usage de chaque copropriétaire et les "parties communes" à l'usage collectif des copropriétaires,
- définir les lots dont se compose l'immeuble,
- préciser les droits et obligations des copropriétaires entre eux vis-à-vis du Syndicat (quant à l'exercice de leurs droits de propriété),
- établir les droits et obligations des copropriétaires, tant dans les parties communes que dans les parties privatives,
- définir les différentes catégories de charges en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments de l'équipement commun et celles entraînées par chaque service collectif,

Ilw 2

- fixer les règlements nécessaires à la bonne administration de l'immeuble,

- préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait avoir lieu.

Ce règlement sera obligatoire pour tous les acquéreurs et copropriétaires successifs d'une ou plusieurs parties divisées de l'immeuble et sera la loi commune à laquelle ils devront se conformer.

Dans tous les contrats translatifs de propriété, il y sera référé de manière explicite et non équivoque et les nouveaux acquéreurs ou copropriétaires devront s'obliger à son exécution.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décision particulière reprise par l'assemblée générale des copropriétaires.

ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur en tant que règlement de copropriété à partir du jour où la société vendra l'un quelconque des lots privatifs dépendant de l'immeuble objet des présentes.

Jusque là, la société propriétaire de l'immeuble interviendra pour tout ce qui aura trait à l'exécution des travaux d'entretien, au règlement des charges communes et, d'une manière générale, à la gestion et à l'administration de l'immeuble.

Pendant cette période, le présent règlement servira de règlement intérieur, notamment en ce qui concerne la répartition des charges communes et, généralement, pour toutes les questions pour lesquelles il y aura été renvoyé dans les conventions principales.

CONVENTIONS PARTICULIERES

Il est ici fait observer ce qui suit :

1°) L'implantation du bâtiment est figurée au plan masse général annexé aux présentes.

2°) La "SCI DU 123 RUE MEUREIN" se réserve pour elle-même et pour tous ses ayants droit, la faculté d'apporter au projet ci-dessus défini, toutes modifications non substantielles compatibles avec la destination des lieux, les implantations et les volumes maximum du plan masse ci-dessus défini et les exigences des autorités administratives compétentes.

Elle se réserve, en particulier, d'apporter toutes les adaptations au bâtiment avec les abords, dépendances et aménagements, pour des raisons techniques mises en évidence lors de la réalisation ou pour satisfaire aux prescriptions administratives ou des Sociétés

11w 

concessionnaires et pourra mettre, s'il y a lieu, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les plans, en conformité avec ces adaptations, sans l'intervention des autres copropriétaires.

Elle pourra également modifier le nombre, la consistance et la disposition des logements projetés, ainsi que le nombre des parkings.

Par ailleurs, la "SCI DU 123 RUE MEUREIN" chargée de la construction et de la vente des lots composant l'ensemble immobilier ou toute personne qu'elle se substituerait ou mandaterait, est expressément autorisée à apposer des panneaux publicitaires destinés à la commercialisation par voie de ventes ou de locations sur les façades du bâtiment, dans le jardin et les espaces libres ou aux abords de l'immeuble, et ce jusqu'à la vente du dernier lot.

La "SCI DU 123 RUE MEUREIN" se réserve la faculté d'utiliser les logements non vendus à usage de logement témoin jusqu'à la vente du dernier lot.

De convention expresse, les copropriétaires et occupants des locaux achevés devront supporter, sans pouvoir prétendre à aucune réduction de charge ni indemnité, les inconvénients inhérents aux travaux d'achèvement ou de parachèvement des autres locaux et de la totalité des parties communes de l'ensemble immobilier.

En outre, la "SCI DU 123 RUE MEUREIN" se réserve la possibilité d'assurer la desserte de l'ensemble immobilier et de son raccordement avec tous les réseaux de distribution et les services publics et, à ce effet, pourra mettre à la disposition des services intéressés, tous les locaux que ces derniers exigeront. Ces services bénéficieront également de tout droit de passage pour la pose ou l'entretien de toutes lignes ou canalisations aériennes ou souterraines.

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

I - ASSIETTE DU TERRAIN

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble qui sera édifié sur le terrain dont la désignation suit.

DESIGNATION VILLE DE LILLE

Le terrain sur lequel sera édifié l'immeuble faisant l'objet des présentes est situé à LILLE, rue Colson, numéros 27 et 27 bis, et rue Meurein, numéro 123, ensemble les fonds et terrain en dépendant, l'ensemble tout cadastré section RT, numéros :

11w f

- 184, pour une contenance de treize ares vingt cinq centiares, ci	13a 25ca
- et 187, pour une contenance de deux ares huit centiares, ci	2a 08ca

Soit une contenance totale de quinze ares trente trois centiares, ci	15a 33ca
	=====

Cet ensemble immobilier sera dénommé "RESIDENCE SAINT JOSEPH".

II - COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble comprendra, après achèvement :

Dans la cour :

- Parties communes comprenant un petit jardin, ainsi que la rampe permettant d'accéder aux parkings en sous-sol à partir de la rue Meurein.
- Et trois parkings privatifs dont deux simples et un double.

Au sous-sol :

- Parties communes.
- 37 parkings.
- 1 local technique concessionnaire.
- Et 1 local machinerie ascenseur.

DANS LA PARTIE A DE L'IMMEUBLE SITUEE FRONT A LA RUE COLSON et se composant d'un rez-de-chaussée et de quatre étages :

Au rez-de-chaussée :

- 1 hall d'entrée (avec boîtes aux lettres) ainsi qu'une aire de circulation permettant d'accéder à l'ensemble de l'immeuble, c'est-à-dire à la présente partie A et à la partie B dont il sera question ci-après.
- Des locaux communs destinés à l'installation d'une cafétéria à usage interne et d'une salle de détente.
- 1 local poubelles commun.
- Et un appartement.

Au 1er étage : 7 studios.

Au 2ème étage : 7 studios.

Au 3ème étage : 7 studios.

Et au 4ème étage : 4 studios et un appartement.

11w 7

DANS LA PARTIE B DE L'IMMEUBLE SITUEE EN SUITE DE LA PARTIE A e
se composant d'un rez-de-chaussée et de trois étages :

Au rez-de-chaussée : 19 studios.

Au 1er étage : 17 studios.

Au 2ème étage : 12 studios.

Et au 3ème étage : 5 studios.

III - PARTIES COMMUNES

Elles comprennent :

Au sous-sol de l'immeuble : la cage d'ascenseur et son local de
machinerie.

Dans la partie A de l'immeuble : le hall d'entrée, les boîtes aux
lettres, l'aire de circulation et des locaux communs à l'ensemble de
l'immeuble, un local poubelles ainsi qu'un ascenseur.

Il n'existe aucun local commun dans la partie B de l'immeuble.

Les renseignements qui précèdent sont donnés à titre indicatif
les éléments d'équipement du bâtiment devant figurer dans la notice
descriptive de l'immeuble.

IV - PLANS

Demeureront ci-joints et annexés après mention les plans suivants
établis par le Cabinet Claude LESUR, Architecte, 19 rue de Roubaix
59800 LILLE, avec le concours du Cabinet PROJEX de VILLENEUVE D'ASCQ

- Plan de masse,
- Plan du sous-sol,
- Plan du rez-de-chaussée,
- Plan du 1er étage,
- Plan du 2ème étage,
- Plan du 3ème étage,
- Plan du 4ème étage,
- Plan façades rue Meurein,
- Plan façades rue et arrière,
- Plan de repérage et coupes prospectes,
- Volet paysager,
- Axonométrie.

17/4

CHAPITRE TROISIEME

DIVISION DE L'IMMEUBLE

I - DESIGNATION DES LOTS

L'ensemble immobilier sera divisé en :

1° - Parties privatives - 120 lots de propriété privative dont la définition, la situation et la composition sont précisées dans l'état descriptif de division.

2° - Parties communes - à l'ensemble des lots (parties communes générales), dont la définition est donnée ci-dessous.

II - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

A/ - Parties communes générales à l'ensemble des lots

Ces parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires. Elles comprendront notamment les éléments suivants :

- sol : l'intégralité du terrain d'assiette de l'immeuble.
- espaces verts et plantations.
- emplacements de stationnement à l'extérieur réservés aux engins de secours et aux livraisons, s'il en existe.
- canalisations souterraines et lignes aériennes : toutes les canalisations souterraines et aériennes pour l'amenée d'eau et de l'électricité et pour l'évacuation à l'égout public des eaux pluviales et usées dans les parties où elles servent à l'usage commun de tous les lots.
- gros oeuvre : fondations, dalle constituant l'assiette du bâtiment, murs, toitures, zingueries, etc ...
- locaux, espaces et services communs : sous-sol et rez-de-chaussée : notamment local adoucisseur au sous-sol, aire d'accès et de circulation, local poubelles et locaux communs au rez-de-chaussée de la partie A.

114 7

- dans toute la hauteur de l'immeuble : les cages ou trémies des escaliers, les escaliers eux-mêmes sur tout leur parcours, les paliers d'étages, les portes, fenêtres, châssis vitrés, etc. se trouvant dans toutes les parties communes.

- et, d'une manière générale, tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul copropriétaire et tous leurs accessoires tels que miroirs, tapis, paillassons, non compris les tapis brosse sur les escaliers d'entrée des studios et appartements qui, s'ils existent, seront "parties privatives".

- ascenseur : l'ascenseur ainsi que toutes les installations en dépendant, portes, guide, machineries et cage.

- canalisations : toutes les canalisations, colonnes montantes et descendantes et de distribution, notamment d'eau, d'électricité, les tuyaux de chute d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties de ces canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et se trouvant à l'intérieur des parties privatives.

- les tuyaux et branchements d'égouts, les tuyaux de chute des WC (non compris les pipes de raccordement des appareils de WC aux chutes) et les gaines d'aération, ainsi que leurs coffres.

- compteurs : les compteurs généraux d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'immeuble.

- installation d'éclairage : les installations d'éclairage se trouvant dans les parties communes de l'immeuble.

- installation de radio, télévision et informatique, antenne collective, conduits et câbles qui en dérivent, sauf toutefois les parties de ces conduits et câbles affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire se trouvant à l'intérieur des parties privatives. Toutefois, il est précisé que les installations internes à la cafétéria seront la propriété de l'exploitant ou du gestionnaire de ladite cafétéria.

B/ - Parties communes spéciales au sous-sol à usage de parking

Ces parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité des seuls copropriétaires de parking en sous-sol.

Elles comprennent notamment (à l'exception de la dalle et des ouvrages qui en constituent l'assiette et les fondations qui constituent des parties communes générales à l'ensemble immobilier) :

11w 7

- l'aire de circulation ou de manoeuvre des véhicules,
- les surfaces de stationnement proprement dites,
- les réseaux de distribution d'électricité, d'assainissement et leurs accessoires, rattachés au sous-sol de parking,
- la rampe d'accès et de sortie du parking sous-sol ainsi que l'escalier de secours extérieur,
- la porte métallique basculante à ouverture télécommandée,
- le matériel et l'équipement contre l'incendie,
- le système de détection incendie, s'il existe,
- les blocs autonomes d'éclairage de sécurité s'il en existe,
- la ventilation haute du parking.

Enfin, et généralement, les parties qui, déclarées communes par la loi et les usages en matière de copropriété, ne sont pas déclarées privatives.

INDIVISION FORCEE

Toutes les parties communes et les droits qui leur sont accessoires, de quelque catégorie qu'ils soient, sont placés sous le régime de l'indivision forcée.

III - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, et notamment, pour autant que les choses énumérées ci-après, existent réellement :

1 - Les revêtements :

a) de sol (planchers, moquettes carrelages, revêtements plastiques).

b) de murs et plafonds (enduits, peintures, papiers peints et carreaux de faïence).

2 - La porte palière, les fenêtres, les fermetures et volets roulants, s'il en existe, les garde-corps, les balustrades et barres d'appui des fenêtres des balcons des terrasses s'il en existe et tous les accessoires de ces choses.

3 - Les cloisons séparatives des diverses pièces (sous réserve de ce qui va être dit au paragraphe usage des parties communes).

4 - Les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectés à l'usage d'un local pour la distribution de l'eau, de l'électricité puis l'évacuation des eaux usées, etc.. et cela depuis leur branchement sur les canalisations communes.

11w 

5 - Les parties des installations de radio, télévision et informatique se trouvant à l'intérieur des studios et appartements.

6 - Les installations sanitaires des salles d'eau, WC, les installations des coin-cuisines, les placards.

7 - La serrurerie, la robinetterie, etc...

8 - Tout ce qui concerne la décoration (miroirs, peintures, papiers peints, etc...).

9 - Et, d'une manière générale, tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

PARTICULARITES

a) Les cloisons séparatives de deux lots divis appartiendront en mitoyenneté aux copropriétaires de ces lots. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de refend et porteur.

b) Les cloisons qui séparent les lots divis des parties communes (escaliers, dégagements, etc...) et les murs de refend et porteurs, même dans la partie qui traverse les lots, sont propriété commune.

c) Les panneaux formant, s'il y a lieu, sur les balcons ou terrasses (dans le cas où il en existerait), séparations entre les parties réservées à l'usage privatif des copropriétaires des lots contigus, appartiendront en mitoyenneté à ces derniers. Ces panneaux définissent par ailleurs la limite du droit de propriété exercé au titre du précédent article paragraphe 2 sur les balustrades et barres d'appuis des balcons, par les propriétaires de deux lots contigus.

d) Le sol des emplacements de stationnement compris dans l'ossature de la construction restera partie commune à tous les copropriétaires des emplacements de stationnement. En conséquence, la propriété privée desdits emplacements consistera seulement en un droit perpétuel d'utilisation de la surface délimitée par une bande de peinture sur le sol.

IV - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble projeté, objet du présent acte, est divisé en 120 lots, numérotés de la manière suivante, savoir :

Sous-sol

Lots 1 à 37.

11W 2

Cour

Lots 38, 39 et 40.

Rez-de-chaussée

Partie A : lot 41.

Partie B : lots 42 à 60.

Premier étage

Partie A : lots 61 à 67.

Partie B : lots 68 à 84.

Deuxième étage

Partie A : lots 85 à 91.

Partie B : lots 92 à 103.

Troisième étage

Partie A : lots 104 à 110.

Partie B : lots 111 à 115.

Quatrième étage

Partie A : lots 116 à 120.

Chacun de ces lots comprend les parties privées désignées après l'indication du lot, et une quote-part indivise des parties communes.

Droits des copropriétaires sur les parties communes générales de l'immeuble :

Les droits de chaque copropriétaires sur les parties communes générales ont été calculés en 10.000e et sont indiqués dans le tableau ci-après qui fixe le nombre de 10.000e attribués à chaque lot.

DESCRIPTION DES LOTS

Etant préalablement précisé :

- que les logements, à l'exception de deux appartements, sont tous des studios ;
- que les studios sont de surfaces différentes mais se composent tous d'un séjour avec kitchenette et d'un coin-toilette avec WC ;
- que lesdits studios seront tous simplement désignés ci-après par le terme "studio" sans que leur composition soit rappelée à chaque fois afin d'éviter des redites ;
- et que la désignation des logements n'est donnée aux présentes qu'à titre indicatif, la désignation exacte ne devant résulter que des plans annexés aux actes de vente.

11w 7

Cela étant précisé, les parties privatives exclusives à chaque propriétaire sont les suivantes :

AU SOUS-SOL

LOT 1 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 2

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 3 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 4 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 5 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 6 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 7 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 8 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

A reporter

160/10.000e

17/4 2

Report

160/10.000e

LOT 9 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 10 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 11 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 12 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 13 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 14 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 15 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 16 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

A reporter320/10.000e

Report

320/10.000e

LOT 17 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 18 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 19 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 20 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 21 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 22 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 23 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 24 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 25 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

A reporter500/10.000e11w 

Report

500/10.000e

LOT 26

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 27 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 28 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 29 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 30 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 31

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 32 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 33 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

LOT 34 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000e

A reporter680/10.000e

11w 2

Report

680/10.000€

LOT 35 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000€

LOT 36 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000€

LOT 37 :

- Un parking,
 - Et les vingt/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

20/10.000€

DANS LA COURLOT 38 :

- Un parking extérieur double,
 - Et les seize/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

16/10.000€

LOT 39 :

- Un parking extérieur,
 - Et les huit/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

8/10.000€

LOT 40 :

- Un parking,
 - Et les huit/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

8/10.000€

AU REZ DE CHAUSSEEPARTIE ALOT 41 :

- Un appartement comprenant séjour, chambre et salle d'eau avec W.C.
 - Et les cent quarante et un/dix millièmes des parties communes.
- Soit :

141/10.000

A reporter913/10.000

114 2

Report

913/10.000e

PARTIE BLOT 42 :

- Un studio,
- Et les cent huit/dix millièmes des parties
communes.

108/10.000e

Soit :

LOT 43 :

- Un studio,
- Et les cent huit/dix millièmes des parties
communes.

108/10.000e

Soit :

LOT 44 :

- Un studio,
- Et les cent neuf/dix millièmes des parties
communes.

109/10.000e

Soit :

LOT 45 :

- Un studio,
- Et les cent huit/dix millièmes des parties
communes.

108/10.000e

Soit :

LOT 46 :

- Un studio,
- Et les cent huit/dix millièmes des parties
communes.

108/10.000e

Soit :

LOT 47 :

- Un studio,
- Et les cent huit/dix millièmes des parties
communes.

108/10.000e

Soit :

LOT 48 :

- Un studio,
- Et les cent huit/dix millièmes des parties
communes.

108/10.000e

Soit :

A reporter1.670/10.000e

11w

Report

1.670/10.000€

LOT 49 :

- Un studio,
- Et les cent huit/dix millièmes des parties communes.

Soit :

108/10.000€

LOT 50 :

- Un studio,
- Et les cent neuf/dix millièmes des parties communes.

Soit :

109/10.000€

LOT 51 :

- Un studio,
- Et les cent neuf/dix millièmes des parties communes.

Soit :

109/10.000€

LOT 52 :

- Un studio,
- Et les cent neuf/dix millièmes des parties communes.

Soit :

109/10.000€

LOT 53 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

Soit :

110/10.000€

LOT 54 :

- Un studio,
- Et les cent huit/dix millièmes des parties communes.

Soit :

108/10.000€

LOT 55 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

Soit :

110/10.000€

A reporter2.433/10.000€

11w 7

Report

2.433/10.000e

LOT 56 :

- Un studio,
- Et les cent neuf/dix millièmes des parties communes.

Soit :

109/10.000e

LOT 57 :

- Un studio,
- Et les cent neuf/dix millièmes des parties communes.

Soit :

109/10.000e

LOT 58 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

Soit :

110/10.000e

LOT 59 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

Soit :

110/10.000e

LOT 60 :

- Un studio,
- Et les cent neuf/dix millièmes des parties communes.

Soit :

109/10.000e

AU PREMIER ETAGEPARTIE ALOT 61 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

Soit :

110/10.000e

A reporter3.090/10.000e

11w 7

Report

3.090/10.000e

LOT 62 :

- Un studio,
- Et les cent douze/dix millièmes des parties communes.

112/10.000e

Soit :

LOT 63 :

- Un studio double,
- Et les cent cinquante/dix millièmes des parties communes.

150/10.000e

Soit :

LOT 64 :

- Un studio,
- Et les cent onze/dix millièmes des parties communes.

111/10.000e

Soit :

LOT 65 :

- Un studio,
- Et les cent quatorze/dix millièmes des parties communes.

114/10.000e

Soit :

LOT 66 :

- Un studio,
- Et les cent treize /dix millièmes des parties communes.

113/10.000e

Soit :

LOT 67 :

- Un studio,
- Et les cent quarante sept /dix millièmes des parties communes.

147/10.000e

Soit :

PARTIE BLOT 68 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

110/10.000e

Soit :

A reporter3.947/10.000e

Report

3.947/10.000e

LOT 69 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties
communes.

110/10.000e

Soit :

LOT 70 :

- Un studio,
- Et les cent neuf/dix millièmes des parties
communes.

109/10.000e

Soit :

LOT 71 :

- Un studio,
- Et les cent neuf/dix millièmes des parties
communes.

109/10.000e

Soit :

LOT 72 :

- Un studio,
- Et les cent huit/dix millièmes des parties
communes.

108/10.000e

Soit :

LOT 73 :

- Un studio,
- Et les cent neuf/dix millièmes des parties
communes.

109/10.000e

Soit :

LOT 74 :

- Un studio,
- Et les cent neuf/dix millièmes des parties
communes.

109/10.000e

Soit :

LOT 75 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties
communes.

110/10.000e

Soit :

A reporter4.711/10.000e

11w 2

Report

4.711/10.000€

LOT 76 :

- Un studio,
- Et les cent neuf/dix millièmes des parties communes.

Soit :

109/10.000€

LOT 77 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

Soit :

110/10.000€

LOT 78 :

- Un studio,
- Et les cent onze/dix millièmes des parties communes.

Soit :

111/10.000€

LOT 79 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

Soit :

110/10.000€

LOT 80 :

- Un studio,
- Et les cent onze/dix millièmes des parties communes.

Soit :

111/10.000€

LOT 81 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

Soit :

110/10.000€

LOT 82 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

Soit :

110/10.000€

A reporter5.482/10.000€

Report

5.482/10.000e

LOT 83 :

- Un studio,
- Et les cent onze/dix millièmes des parties communes.

Soit :

111/10.000e

LOT 84 :

- Un studio,
- Et les cent onze/dix millièmes des parties communes.

Soit :

111/10.000e

DEUXIEME ETAGEPARTIE ALOT 85 :

- Un studio,
- Et les cent onze/dix millièmes des parties communes.

Soit :

111/10.000e

LOT 86 :

- Un studio,
- Et les cent treize/dix millièmes des parties communes.

Soit :

113/10.000e

LOT 87 :

- Un studio,
- Et les cent cinquante deux/dix millièmes des parties communes.

Soit :

152/10.000e

LOT 88 :

- Un studio,
- Et les cent onze/dix millièmes des parties communes.

Soit :

111/10.000e

A reporter6.191/10.000e

11w 7

Report

6.191/10.000e

LOT 89 :

- Un studio,
- Et les cent quinze/dix millièmes des parties communes.

Soit :

115/10.000e

LOT 90 :

- Un studio,
- Et les cent onze/dix millièmes des parties communes.

Soit :

111/10.000e

LOT 91 :

- Un studio,
- Et les cent quarante huit/dix millièmes des parties communes.

Soit :

148/10.000e

PARTIE BLOT 92 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

Soit :

110/10.000e

LOT 93 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

Soit :

110/10.000e

LOT 94 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

Soit :

110/10.000e

LOT 95 :

- Un studio,
- Et les cent huit/dix millièmes des parties communes.

Soit :

108/10.000e

A reporter7.003/10.000e

TW Z

Report

7.003/10.000e

LOT 96 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

Soit :

110/10.000e

LOT 97 :

- Un studio portant le numéro 97.
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

Soit :

110/10.000e

LOT 98 :

- Un studio,
- Et les cent onze/dix millièmes des parties communes.

Soit :

111/10.000e

LOT 99 :

- Un studio,
- Et les cent quinze/dix millièmes des parties communes.

Soit :

115/10.000e

LOT 100 :

- Un studio,
- Et les cent onze/dix millièmes des parties communes.

Soit :

111/10.000e

LOT 101 :

- Un studio,
- Et les cent onze/dix millièmes des parties communes.

Soit :

111/10.000e

LOT 102 :

- Un studio,
- Et les cent onze/dix millièmes des parties communes.

Soit :

111/10.000e

A reporter7.782/10.000e

114 

Report

7.782/10.000e

LOT 103 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

Soit :

110/10.000e

TROISIEME ETAGEPARTIE ALOT 104 :

- Un studio,
- Et les cent neuf/dix millièmes des parties communes.

Soit :

109/10.000e

LOT 105 :

- Un studio,
- Et les cent dix/dix millièmes des parties communes.

Soit :

110/10.000e

LOT 106 :

- Un studio double,
- Et les cent cinquante deux/dix millièmes des parties communes.

Soit :

152/10.000e

LOT 107 :

- Un studio,
- Et les cent huit/dix millièmes des parties communes.

Soit :

108/10.000e

LOT 108 :

- Un studio,
- Et les cent quatorze/dix millièmes des parties communes.

Soit :

114/10.000e

A reporter8.485/10.000e

11w 2

Report

8.485/10.000e

LOT 109 :

- Un studio,
- Et les cent douze/dix millièmes des parties communes.

Soit :

112/10.000e

LOT 110 :

- Un studio double,
- Et les cent quarante huit/dix millièmes des parties communes.

Soit :

148/10.000e

PARTIE BLOT 111 :

- Un studio double,
- Et les cent cinquante/dix millièmes des parties communes.

Soit :

150/10.000e

LOT 112 :

- Un studio,
- Et les cent sept/dix millièmes des parties communes.

Soit :

107/10.000e

LOT 113 :

- Un studio,
- Et les cent huit/dix millièmes des parties communes.

Soit :

108/10.000e

LOT 114 :

- Un studio,
- Et les cent huit/dix millièmes des parties communes.

Soit :

108/10.000e

LOT 115 :

- Un studio double,
- Et les cent cinquante/dix millièmes des parties communes.

Soit :

150/10.000e

A reporter9.368/10.000e

TW 7

Report

9.368/10.000e

QUATRIEME ETAGEPARTIE ALOT 116 :

- Un studio,
- Et les cent neuf/dix millièmes des parties communes.

109/10.000e

Soit :

LOT 117 :

- Un appartement comprenant : entrée, salle d'eau avec W.C., coin cuisine, deux chambres.
- Et les cent quatre vingt dix/dix millièmes des parties communes.

190/10.000e

Soit :

LOT 118 :

- Un studio,
- Et les cent treize/dix millièmes des parties communes.

113/10.000e

Soit :

LOT 119 :

- Un studio,
- Et les cent onze/dix millièmes des parties communes.

111/10.000e

Soit :

LOT 120 :

- Un studio,
- Et les cent neuf/dix millièmes des parties communes.

109/10.000e

Soit :

Total

10.000/10.000
=====

11w 7

Indivis → 639/ 855 → Solde 623

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans u tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 7 d décret numéro 55-130 du 14 octobre 1955, modifié par le décret 59-9 du 7 janvier 1959 portant application du décret n° 55-20 du 4 janvie 1955.

	N° de lot	Bât. Unique	Asc.	Etage	Nature	Dix millièmes de copropriété
ESTAIL Huchon Indivis usage fiens Karlheide Fournier Antoine Indivis " " Eugène	1	-	ESC + ASC	S-Sol	Park.	20
	2	-	ESC + ASC	S-Sol	Park.	(20)
	3	-	ESC + ASC	S-Sol	Park.	(20)
	4	-	ESC + ASC	S-Sol	Park.	20
	5	-	ESC + ASC	S-Sol	Park.	20
	6	-	ESC + ASC	S-Sol	Park.	20
	7	-	ESC + ASC	S-Sol	Park.	20
	8	-	ESC + ASC	S-Sol	Park.	20
	9	-	ESC + ASC	S-Sol	Park.	20
	10	-	ESC + ASC	S-Sol	Park.	20
	11	-	ESC + ASC	S-Sol	Park.	20
	12	-	ESC + ASC	S-Sol	Park.	20
	13	-	ESC + ASC	S-Sol	Park.	20
	14	-	ESC + ASC	S-Sol	Park.	(20)
	15	-	ESC + ASC	S-Sol	Park.	20
A reporter						300

11w 7

N° de lot	Bât. Unique	Asc.	Etage	Nature	Dix millièmes de copropriété
				<u>Report</u>	300
SC9 SC9 16	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
17	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
18	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
19	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
20	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
21	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
22	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
23	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
24	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
25	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
26	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
SC Collet 27	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
28	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
29	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
30	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
31	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
Agrocy Carpentier 32	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
33	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
FRANZES 34	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
				<u>A reporter</u>	680

11w 2

N° de lot	Bât. Unique	Asc.	Etage	Nature	Dix millièmes de copropriété
				<u>Report</u>	680
35	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
36	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
37	-	Esc + Asc	S-Sol	Park.	20
38			Cour	Park.	16
39			Cour	Park.	8
40			Cour	Park.	8
41	Partie A	Esc A + Asc	RDC	Appt	141
42	Partie B	Esc B	RDC	Studio	108
43	Partie B	Esc B	RDC	Studio	108
44	Partie B	Esc B	RDC	Studio	109
45	Partie B	Esc B	RDC	Studio	108
46	Partie B	Esc B	RDC	Studio	108
47	Partie B	Esc B	RDC	Studio	108
48	Partie B	Esc B	RDC	Studio	108
49	Partie B	Esc B	RDC	Studio	108
50	Partie B	Esc B	RDC	Studio	109
51	Partie B	Esc B	RDC	Studio	109
52	Partie B	Esc B	RDC	Studio	109
53	Partie B	Esc B	RDC	Studio	110
54	Partie B	Esc B	RDC	Studio	108
55	Partie B	Esc B	RDC	Studio	110
56	Partie B	Esc B	RDC	Studio	109
57	Partie B	Esc B	RDC	Studio	109
58	Partie B	Esc B	RDC	Studio	110
59	Partie B	Esc B	RDC	Studio	110
60	Partie B	Esc B	RDC	Studio	109
61	Partie A	Esc A + Asc	1er	Studio	110
62	Partie A	Esc A + Asc	1er	Studio	112
63	Partie A	Esc A + Asc	1er	Studio	150
				<u>A reporter</u>	<u>3.352</u>

lamage

2580

11/11

N° de lot	Bât. Unique	Asc.	Etage	Nature	Dix millièmes de copropriété
				<u>Report</u>	3.352
64	Partie A	Esc A + Asc	1er	Studio	111
65	Partie A	Esc A + Asc	1er	Studio	114
66	Partie A	Esc A + Asc	1er	Studio	113
67	Partie A	Esc A + Asc	1er	Studio	147
68	Partie B	Esc B	1er	Studio	110
69	Partie B	Esc B	1er	Studio	110
70	Partie B	Esc B	1er	Studio	109
71	Partie B	Esc B	1er	Studio	109
72	Partie B	Esc B	1er	Studio	108
73	Partie B	Esc B	1er	Studio	109
74	Partie B	Esc B	1er	Studio	109
75	Partie B	Esc B	1er	Studio	110
76	Partie B	Esc B	1er	Studio	109
77	Partie B	Esc B	1er	Studio	110
78	Partie B	Esc B	1er	Studio	111
79	Partie B	Esc B	1er	Studio	110
80	Partie B	Esc B	1er	Studio	111
81	Partie B	Esc B	1er	Studio	110
82	Partie B	Esc B	1er	Studio	110
83	Partie B	Esc B	1er	Studio	111
84	Partie B	Esc B	1er	Studio	111
85	Partie A	Esc A + Asc	2ème	Studio	111
86	Partie A	Esc A + Asc	2ème	Studio	113
87	Partie A	Esc A + Asc	2ème	Studio	152
88	Partie A	Esc A + Asc	2ème	Studio	111
89	Partie A	Esc A + Asc	2ème	Studio	115
90	Partie A	Esc A Asc	2ème	Studio	111
				<u>A reporter</u>	<u>6.417</u>

11w 7

5645

N° de lot	Bât. Unique	Asc.	Etage	Nature	Dix millièmes de copropriété
				<u>Report</u>	6.417
91	Partie A	Esc A Asc	2ème	Studio	148
92	Partie B	Esc B	2ème	Studio	110
93	Partie B	Esc B	2ème	Studio	110
94	Partie B	Esc B	2ème	Studio	110
95	Partie B	Esc B	2ème	Studio	108
96	Partie B	Esc B	2ème	Studio	110
97	Partie B	Esc B	2ème	Studio	110
98	Partie B	Esc B	2ème	Studio	111
99	Partie B	Esc B	2ème	Studio	115
100	Partie B	Esc B	2ème	Studio	111
101	Partie B	Esc B	2ème	Studio	111
102	Partie B	Esc B	2ème	Studio	111
103	Partie B	Esc B	2ème	Studio	110
104	Partie A	Esc A + Asc	3ème	Studio	109
105	Partie A	Esc A + Asc	3ème	Studio	110
106	Partie A	Esc A + Asc	3ème	Studio	152
107	Partie A	Esc A + Asc	3ème	Studio	108
108	Partie A	Esc A + Asc	3ème	Studio	114
109	Partie A	Esc A + Asc	3ème	Studio	112
110	Partie A	Esc A + Asc	3ème	Studio	148
111	Partie B	Esc B	3ème	Studio	150
112	Partie B	Esc B	3ème	Studio	107
113	Partie B	Esc B	3ème	Studio	108
114	Partie B	Esc B	3ème	Studio	108
115	Partie B	Esc B	3ème	Studio	150
116	Partie A	Esc A + Asc	4ème	Studio	109
117	Partie A	Esc A + Asc	4ème	Appt	190
				<u>A reporter</u>	<u>9.667</u>

Thw 

8895

N° de lot	Bât. Unique	Asc.	Etage	Nature	Dix millièmes de copropriété
				<u>Report</u>	9.667
118	Partie A	Esc A + Asc	4ème	Studio	113
119	Partie A	Esc A + Asc	4ème	Studio	111
120	Partie A	Esc A + Asc	4ème	Studio	109
				Total	10.000

CHAPITRE QUATRIEME

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRESI - USAGE DES PARTIES COMMUNES

1 - Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, sauf à respecter leur destination et à ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

2 - Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis en demeure un objet quelconque dans les parties communes de la propriété. Il ne pourra être fait, dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage tels que brossage et battage des tapis, literies, meubles, cirage de chaussures.

3 - Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndicat des copropriétaires en cas de vol et de détérioration d'objets quelconques momentanément déposés en quelque endroit que ce soit des parties communes, de même qu'en cas de cambriolage dans les appartements.

4 - Aucun recours ne pourra être intenté contre le Syndicat des copropriétaires en cas d'arrêt, pour quelque cause que ce soit, dans le fonctionnement d'un service commun.

TW 7

5 - Aucune antenne de radio ni de télévision ne pourra être installée sur les façades ou toitures, à l'exception des antennes collectives prévues pour l'immeuble.

II - TRANSFORMATION EN PARTIE PRIVATIVE D'UNE PARTIE COMMUNE

Dans le cas où les lots composés de tous les locaux donnant sur un même couloir de distribution ou un même dégagement ou une même aire de circulation appartiendraient à un seul copropriétaire ou à plusieurs copropriétaires passant à cet effet une convention entre eux, le couloir, le dégagement, l'aire de circulation deviendraient automatiquement partie privative du seul fait de leur prise de possession par le ou les copropriétaires susvisés.

Après avoir soumis le projet de travaux au Syndic, qui pourra demander toute modification du projet nécessaire pour des raisons techniques ou juridiques, le ou les propriétaires pourront opérer les modifications nécessaires, installer une porte ou une cloison pour la fermeture du couloir, du dégagement ou de l'aire de circulation devenu partie privative. En contre partie, les propriétaires de lots qui auront usé de la faculté ci-dessus devront effectuer, lors de l'installation de la porte (laquelle sera semblable aux portes palières) toutes les réparations nécessaires au palier restant commun ou à l'escalier en particulier celles concernant la peinture et jusqu'au rétablissement visé à l'alinéa suivant et supporteront toutes les charges d'entretien de la partie devenue privative. Ils souffriront sans indemnité les accès nécessités par l'entretien de l'immeuble.

D'autre part, préalablement à toute cession séparée de certains des lots sus-visés, le propriétaire bénéficiant, en raison de ceux-ci, des stipulations ci-dessus devra, sauf accord avec son ou ses acquéreurs, rétablir dans un état primitif le palier, le couloir, le dégagement ou l'aire de circulation, restituer à la copropriété et, si besoin, refaire la peinture de l'ensemble du palier, du couloir, du dégagement ou de l'aire de circulation, de façon à donner à celui-ci une présentation homogène.

Le droit de transformation concédé par le présent article ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des charges en raison des dépenses supportées en contrepartie par le bénéficiaire et du fait qu'il n'apportera pas d'augmentation à la valeur relative des lots concernés.

L'exercice de ces droits est subordonné au respect de toutes réglementations administratives, de sécurité ou autres.

11w 2

III - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

1° - Dispositions générales

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du bâtiment.

Il est expressément stipulé que chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard des autres, des conséquences de ses fautes et négligences ou de celles des personnes dont il répond à un titre quelconque.

2° - Conditions d'occupation

Les locaux sont à usage d'habitation.

Les locaux communs à usage de cafétéria et de salle de lecture et de détente situés au rez-de-chaussée de la partie A de l'immeuble seront livrés bruts et non aménagés au Syndicat des Copropriétaires qui se chargera par son syndic d'en confier l'aménagement et la gestion à toute association ou personne physique ou morale et ce à des charges et conditions qu'il avisera.

3° - Dispositions particulières à tous les lots

Animaux

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

Façades

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins ou être en contravention avec les règlements régissant la voirie.

Toute publicité, sous forme d'enseignes ou autrement, est interdite sur l'immeuble.

11w - 7

Stores - Volets roulants

Des stores extérieurs pourront être posés aux fenêtres, mais ils devront tous être de la même couleur et d'un modèle identique agréé par le Syndic. Il en sera de même pour des volets roulants.

Utilisation des fenêtres, balcons et terrasses

Il ne pourra jamais être étendu de linge aux fenêtres et balcons ni sur les terrasses. De même qu'il est interdit de clôturer ces parties privatives. Les balcons et terrasses, s'il en existe, devront être tenus en parfait état de propreté et aucun objet ne pourra y être déposé à demeure, à l'exception toutefois des meubles de jardin et des plantes d'agrément.

Plaques d'identité - Enseignes

Les copropriétaires ou ayants droits de ces derniers pourront poser, sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leurs qualité, nom et profession dont les caractéristiques, dimensions, matériaux, etc., devront être agréés par le Syndic.

Usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son

Les appareils récepteurs ou reproducteur de son devront être utilisés avec modération, de telle manière qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des locaux où ils fonctionnent.

4° - Travaux et modifications

Si les circonstances l'exigent, et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou leurs ayants droits ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée Générale en vertu des alinéas e, g, h et i de l'article 25 et 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant de travaux décidés dans les

M T

conditions prévues par les alinéas e, g, h et i de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi précitée, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Toutefois :

a) Ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale les travaux suivants :

- travaux intéressant le gros-oeuvre de l'immeuble ou qui sont de nature à compromettre la solidité de l'édifice,
- travaux intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, volets roulants et, en général, toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie extérieure de l'ensemble, alors même qu'elles dépendraient des appartements et locaux divis et ne feraient pas partie des choses communes.

b) Ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation du Syndic :

- les travaux apportant une modification, tant aux portes palières sur les couloirs et escaliers qu'aux cloisons mitoyennes de deux appartements ou locaux appartenant à des propriétaires différents,
- le percement et même le simple passage à travers les parties communes pour l'établissement de tuyaux de fumée au bénéfice d'un ou de plusieurs copropriétaires sont interdits sans l'accord de l'Assemblée Générale qui statuera à cet effet dans les conditions fixées à l'article 31 ci-après.

c) Les choses classées dans les parties privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, stores, barres d'appui, volets roulants et autres) sont entretenues, réparées et modifiées exclusivement par la communauté des copropriétaires de l'immeuble.

IV - GARDIENNAGE

Dans l'éventualité où des gardiens seraient ultérieurement nommés pour assurer le service de l'immeuble, il est rappelé ci-après les principales obligations des gardiens d'immeuble.

Il leur est défendu de mettre des annonces sur les portes et fenêtres de leur logement et d'y apposer des lettres.

Le service et les attributions des gardiens seront fixés par le syndic, en accord avec les syndicats de copropriétaires regroupés en son sein d'après les conventions collectives réglant la corporation des gardiens d'immeubles.

11w 7

En outre, il est précisé que les gardiens seront dépositaires des clés et robinets des colonnes montantes afin de pouvoir fermer celles-ci en cas d'accident ou de vider les colonnes d'eau en cas de gelée.

Ils fermeront, s'il y a lieu, les portes d'entrée aux heures fixées par le Syndic.

Les gardiens devront prévenir le Syndic, sans aucun retard, de tout accident qui se produirait dans l'immeuble et de toutes autres dégradations dont ils auraient connaissance, de façon que toutes les mesures utiles puissent être prises immédiatement.

Enfin, d'une manière générale, ils devront exécuter les ordres qui leur seront donnés par le Syndic, dans l'intérêt du bon entretien de l'immeuble.

Le syndic ne pourra encourir de responsabilité au cas où un occupant jugerait à propos de laisser les clés de son appartement au gardien qui, dès lors, serait considéré comme son mandataire.

De même, aucune responsabilité ne peut incomber au Syndic en raison des menus travaux que le gardien effectuerait, le cas échéant pour le compte d'un copropriétaire ou occupant, qui assurera seul les risques de cette situation.

Les dispositions du présent article seront applicables éventuellement au personnel d'entretien.

CHAPITRE CINQUIEME

CHARGES COMMUNES

I - DISPOSITIONS GENERALES

L'énumération des charges qui suit est énonciative et non limitative.

Si certaines des prescriptions énoncées ne sont pas prévues, les copropriétaires ne pourront exercer aucune réclamation contre qui que ce soit pour exiger de telles prestations.

Inversement, si des charges communes ont été omises dans l'énumération ci-après, la répartition entre les copropriétaires devra se faire conformément à la loi et aux usages en vigueur.

11w f

Tout copropriétaire, qui, par son fait, celui des personnes dont il est civilement responsable ou ses commensaux viendraient à aggraver tout ou partie des charges telles qu'elles sont ci-dessus définies, devra supporter seul l'augmentation des dépenses correspondante.

En cas de pluralité dans le bâtiment, de cages d'escaliers, entrées, ascenseur, etc. la répartition des charges se fera au sein de chacun d'eux entre les seuls copropriétaires intéressés, au prorata des fractions figurant pour chaque local intéressé dans la colonne correspondante aux tableaux ci-après.

II - CHARGES COMMUNES GENERALES

A - Définition

Ces charges comprennent les charges communes générales à l'ensemble de la copropriété.

Il s'agit de toutes les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales, à savoir :

1. - Tous les frais relatifs à la voirie et aux réseaux divers, aux installations et ouvrages communs, au gardiennage, s'il existe, et au personnel d'entretien et, d'une manière générale, à tous les équipements communs de l'immeuble.

2. - Les dépenses afférentes à l'éclairage des locaux des services communs à l'ensemble de la copropriété, aux compteurs généraux d'eau et d'électricité et aux égouts.

3. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures, du bâtiment en ses différents éléments dont notamment celles à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux et appartements), aux toitures, aux ventilations diverses, aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères et usées au tout-à-l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local).

Et généralement tous les frais d'entretien et de réparations de gros-oeuvre et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction.

Tous les frais d'entretien, de réparations, de rénovation, de remplacement des branchements, appareils, installations et réseaux constituant des parties communes dont notamment les installations électriques, y compris, s'il y a lieu, la location, la pose et l'entretien des compteurs communs.

11w 2

b) Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de peintures extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis de fenêtres de chaque local ou appartement.

c) Les frais d'entretien et de réfection du hall d'entrée de l'immeuble, de l'aire de circulation et des dégagements communs, y compris l'escalier desservant les parkings en sous-sol et les dépendances communes à l'immeuble.

d) Les frais d'entretien et de réfection des locaux à usage de services communs généraux.

e) Les frais d'éclairage, du chauffage, s'il existe, et d'alimentation en eau des parties communes, à l'exception des charges en eau et électricité relatives aux locaux communs du rez-de-chaussée et dont la gestion sera confiée à un TIERS ainsi qu'il est dit ci-dessus.

4. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion communes :

- rémunération du Syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du Syndicat de copropriétaires,
- salaires du personnel affecté au service de l'immeuble, ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel de lutte contre l'incendie, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements en électricité, eau, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, etc.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le Syndic (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, etc.).

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les "parties communes", de l'immeuble et même celles afférentes aux "parties privatives", tant, en ce qui concerne ces dernières, que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers propriétaires.

11w f

e) Les charges de copropriété affectées aux locaux des préposés au gardiennage.

f) Et, d'une façon générale, toutes les charges reconnues comme telles par la loi dans la mesure où elles ne seraient pas mentionnées ci-après comme charges spéciales.

B - Répartition

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre l'ensemble des copropriétaires au prorata des quotes-parts des copropriétaires des choses communes générales contenues dans chacun des lots.

III - CHARGES PARTICULIERES

A - Charges spéciales aux parkings en sous-sol

Les charges spéciales aux parkings en sous-sol comprennent notamment et sans que cette énumération soit limitative, les frais d'entretien, de réparation et de réfection de la rampe d'accès et de sortie, de l'escalier extérieur de secours, des allées et aires de circulation, des surfaces de stationnement malgré leur affectation privative, ainsi que toutes les installations servant exclusivement aux parkings (réseaux de distribution d'eau et d'électricité, frais de consommation, système de ventilation, s'il en existe, système de fermeture des portes d'accès, primes d'assurance souscrites uniquement pour ces parkings, etc.).

Et d'une manière générale, toutes les dépenses intéressant uniquement les parkings en sous-sol et leur utilisation, en ce compris l'entretien et la réfection de leurs aménagements, dépendances et accessoires.

Il est, en outre, précisé que les copropriétaires des parkings privés ne pourront en aucune manière s'opposer à ce que toute entreprise avec laquelle un contrat aurait été passé pour le nettoyage des parkings, puisse effectuer librement son travail.

Répartition

Les charges ci-dessus seront réparties entre les seuls propriétaires des lots à usage d'emplacement de parking à raison de un/trente septième (1/37ème) pour chacun d'eux.

B - Frais de chauffage et de distribution d'eau chaude

Chaque logement sera doté d'une installation individuelle de chauffage électrique ainsi que d'un cumulus électrique pour la distribution d'eau chaude.

11w 7

C - Dépenses d'eau froide

Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommé par les copropriétaires et les personnes au service de la copropriété ainsi que pour l'entretien des parties communes de l'ensemble immobilier.

Elles seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectées à leur lot ; elles seront en conséquence incluses dans la répartition des charges générales.

Toutefois, les lots à usage d'emplacement de parking non desservis, ne participent pas aux dépenses d'eau.

En cas d'installation de compteur d'eau individuel, les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût de location de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot où il aura été installé, à charge par lui de le récupérer le cas échéant sur son locataire.

Dans l'hypothèse où il existerait un compteur général, la différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'ensemble immobilier, sera répartie au prorata des consommations individuelles.

D - Charges afférentes à l'ascenseur desservant la partie A de l'immeuble ainsi que les parkings en sous-sol

Les charges afférentes à l'ascenseur desservant la partie A de l'immeuble ainsi que les parkings en sous-sol comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur et de ses agrés et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de ces appareils (consommation d'électricité, location de compteur, révisions périodiques),

- Le coût des contrats d'entretien et d'assurance contre les accident et autres risques conclus pour l'ascenseur.

Répartition

Ces charges seront réparties entre les propriétaires de l'ensemble des lots composant la partie A de l'immeuble et des parkings en sous-sol et ce, dans les proportions suivantes :

11w 7

Admission

N° de Lot	Bât	Ascenseur	Etage	Quote-part des charges en 10.000èmes
1	2	3	4	5
- <u>Parkings en sous-sol</u> - Lots n° 1 à 37 x 15/10.000èmes :				555 //
- <u>Partie A de l'immeuble</u> -				
41	A	Unique	RdeCh	394 ✓
61	A	Unique	1er	240
62	A	Unique	1er	244
63	A	Unique	1er	337
64	A	Unique	1er	243
65	A	Unique	1er	270
66	A	Unique	1er	260
67	A	Unique	1er	330
85	A	Unique	2ème	287
86	A	Unique	2ème	302
87	A	Unique	2ème	405 ✓
88	A	Unique	2ème	293
89	A	Unique	2ème	323
90	A	Unique	2ème	311
91	A	Unique	2ème	396
104	A	Unique	3ème	335
105	A	Unique	3ème	345
106	A	Unique	3ème	460
107	A	Unique	3ème	333
108	A	Unique	3ème	356
109	A	Unique	3ème	363
110	A	Unique	3ème	396
116	A	Unique	3ème	380
117	A	Unique	4ème	630
118	A	Unique	4ème	390
119	A	Unique	4ème	422
120	A	Unique	4ème	400
Total égal				10.000 =====

37 parkings
 20 inclins - 300
 17 privés - 255

11w 2

E - Charges afférentes à l'escalier de la partie A de l'immeuble

Les charges afférentes à l'escalier de la partie A de l'immeuble comprennent :

- Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escalier et de ses paliers,
- l'entretien, les réparations de même que le remplacement de tapis posés, le cas échéant, dans l'escalier,
- les réparations nécessitées par l'usure des marches.

Répartition

Ces charges seront réparties entre les propriétaires des lots de la partie A de l'immeuble dans les proportions suivantes :

N° de Lot	Bât	Escalier	Etage	Quote-part des charges en 10.000èmes
1	2	3	4	5
<u>- Partie A de l'immeuble -</u>				
41	A	Unique	RdeCh	416
61	A	Unique	1er	253
62	A	Unique	1er	263
63	A	Unique	1er	357
64	A	Unique	1er	258
65	A	Unique	1er	285
66	A	Unique	1er	275
67	A	Unique	1er	350
85	A	Unique	2ème	304
86	A	Unique	2ème	320
87	A	Unique	2ème	428
88	A	Unique	2ème	310
89	A	Unique	2ème	342
90	A	Unique	2ème	330
91	A	Unique	2ème	420
104	A	Unique	3ème	355
105	A	Unique	3ème	365
106	A	Unique	3ème	487
107	A	Unique	3ème	353
108	A	Unique	3ème	378
109	A	Unique	3ème	385
<u>A reporter</u>				<u>7.234</u>

Escalier A

1/4

N° de Lot	Bât	Escalier	Etage	Quote-part des charges en 10.000èmes
1	2	3	4	5
			<u>Report</u>	7.234
110	A	Unique	3ème	420
116	A	Unique	3ème	402
117	A	Unique	4ème	665
118	A	Unique	4ème	412
119	A	Unique	4ème	445
120	A	Unique	4ème	422
			Total égal	----- 10.000 =====

F - Charges afférentes à l'escalier de la partie B de l'immeuble

Les charges afférentes à l'escalier de la partie B de l'immeuble comprennent :

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escalier et de ses paliers,
- l'entretien, les réparations et même le remplacement de tapis posés, le cas échéant, dans l'escalier,
- les réparations nécessitées par l'usure des marches.

Répartition

Ces charges seront réparties entre les propriétaires des lots de la partie B de l'immeuble dans les proportions suivantes :

N° de Lot	Bât	Escalier	Etage	Quote-part des charges en 10.000èmes
1	2	3	4	5
- <u>Partie B de l'immeuble</u> -				
42	B	Unique	RdeCh	145
43	B	Unique	RdeCh	146
44	B	Unique	RdeCh	150
			<u>A reporter</u>	----- 441

114 7

N° de Lot	Bât	Escalier	Etage	Quote-part des charges en 10.000èmes
1	2	3	4	5
			<u>Report</u>	441
45	B	Unique	RdeCh	145
46	B	Unique	RdeCh	145
47	B	Unique	RdeCh	145
48	B	Unique	RdeCh	145
49	B	Unique	RdeCh	145
50	B	Unique	RdeCh	150
51	B	Unique	RdeCh	145
52	B	Unique	RdeCh	145
53	B	Unique	RdeCh	150
54	B	Unique	RdeCh	143
55	B	Unique	RdeCh	150
56	B	Unique	RdeCh	145
57	B	Unique	RdeCh	145
58	B	Unique	RdeCh	147
59	B	Unique	RdeCh	150
60	B	Unique	RdeCh	145
68	B	Unique	1er	184
69	B	Unique	1er	187
70	B	Unique	1er	181
71	B	Unique	1er	181
72	B	Unique	1er	178
73	B	Unique	1er	181
74	B	Unique	1er	181
75	B	Unique	1er	187
76	B	Unique	1er	181
77	B	Unique	1er	181
78	B	Unique	1er	187
79	B	Unique	1er	178
80	B	Unique	1er	187
81	B	Unique	1er	181
82	B	Unique	1er	181
83	B	Unique	1er	184
84	B	Unique	1er	184
92	B	Unique	2ème	217
93	B	Unique	2ème	217
			<u>A reporter</u>	----- 6.319

11w 3

N° de Lot	Bât	Escalier	Etage	Quote-part des charges en 10.000èmes
1	2	3	4	5
			<u>Report</u>	6.319
94	B	Unique	2ème	217
95	B	Unique	2ème	222
96	B	Unique	2ème	218
97	B	Unique	2ème	218
98	B	Unique	2ème	232
99	B	Unique	2ème	252
100	B	Unique	2ème	217
101	B	Unique	2ème	217
102	B	Unique	2ème	217
103	B	Unique	2ème	215
111	B	Unique	3ème	352
112	B	Unique	3ème	250
113	B	Unique	3ème	247
114	B	Unique	3ème	255
115	B	Unique	3ème	352
Total égal				10.000 =====

G - Charges afférentes aux parkings extérieurs

Les charges afférentes aux parkings extérieurs comprennent l'entretien des parkings, leur remise en état, la réfection des bandes de stationnement et de leur signalisation.

Elles seront réparties entre les seuls copropriétaires des parkings et ceux à raison de moitié pour le lot 38 et de un/quart pour chacun des lots 39 et 40.

V - REGLEMENT DES CHARGES

1) Avance permanente de trésorerie

Afin de permettre au Syndic de faire face aux dépenses concernant l'administration des diverses parties et choses communes, celui-ci sera mis en possession d'une avance de trésorerie permanente qui sera alimentée par chacun des copropriétaires au moyen d'une provision versée lors de son entrée en jouissance et ensuite renouvelée au fur et à mesure des besoins.

11w 7

Le Syndic fixera lui-même le montant des provisions. Les provisions demandées devront être réparties entre les copropriétaires dans la proportion de leur fraction contributive au paiement des diverses charges.

Le montant des provisions ainsi fixées ne pourra dépasser le montant prévisionnel des dépenses d'un trimestre.

Enfin, des provisions spéciales seront versées au Syndic pour lui permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale.

Les sommes dues au titre des alinéas précédent portent intérêt au profit du Syndicat ; cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.

2) Règlement

Les comptes des frais et dépenses seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale. Un relevé en sera adressé quinze jours au moins à l'avance par le Syndic à chaque copropriétaire et celui-ci devra se libérer des sommes dont il pourra se trouver débiteur dans la huitaine qui suivra l'approbation des comptes par l'Assemblée. Les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du Syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.

3) Aggravation des charges

Les propriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait ou l'abus de leurs droits (ou le fait ou l'abus de leurs locataires ou gens des service), auraient à supporter seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

4) Absence d'occupation - Non usage

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti est due, même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

5) Abandon

Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes ou l'amoindrir par l'abandon aux autres en totalité ou en partie de ses droits de copropriété sur les parties ou choses communes ou certaines d'entre elles.

14 2

6) Solidarité

Dans tous les cas où un local quelconque viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires indivis, ceux-ci seraient tenus solidairement et sans divisibilité à l'acquit de toutes les charges afférentes à leur local.

7) Recouvrement

Les dispositions des articles 819, 824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables aux recouvrements de toute nature par le Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire.

8) Garantie

Conformément à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965, les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible.

Le Syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du Syndicat ; il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'Assemblée Générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

Les frais d'inscription d'hypothèque et leur suite de toute nature (mainlevée, le cas échéant) seront à la charge exclusive du copropriétaire défaillant.

Ilw 2

CHAPITRE SIXIEME

REGLEMENT GENERAL DE L'IMMEUBLE

I - DISPOSITIONS PARTICULIERES - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

1°/ Locaux de l'immeuble

Les locaux de l'immeuble sont à usage d'habitation.

2°/ Locaux accessoires

Les emplacements de stationnement sont destinés aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser tous autres véhicules notamment des camionnettes, caravanes, etc.

II - DISPOSITIONS GENERALES - ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

1°/ SYNDICAT

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble.

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

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

2°/ SYNDIC

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Jusqu'à la réunion de l'assemblée générale, le syndic sera la SARL COGENORD, dont le siège est à VILLENEUVE D'ASCQ, 99, rue Parmentier.

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

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18, et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

3°/ CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical composé de trois membres élus par l'assemblée générale, sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion

11w 2

Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil seront fixées par l'assemblée générale.

4° / ASSEMBLEES GENERALES

A) Réunion des assemblées

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

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

Convocations

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

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

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

b) Le budget, prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Représentation

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

11w 7

B) Tenue des assemblées

Il sera dressé par chaque assemblée une feuille de présence signée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président.

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

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

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associé opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations les procès verbaux des séances sont inscrites à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

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

C) Droit de vote

Chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Les assemblées des copropriétaires ne pourront valablement délibérer qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sus-visée.

Votes particuliers

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

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

Ilw Z

5°/ DISPOSITIONS DIVERSES

MUTATIONS DE PROPRIETE

A) Notification des mutations

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

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 au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret n° 67-112 du 17 mars 1967 sus-visé et des textes subséquents.

B) Mutation à titre onéreux

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

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

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

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

C) Mutations par décès

Les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de règlement de la succession.

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

D) Modification du règlement

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

11/11 2

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

E) Domicile

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 4 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

6°/ POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, tous pouvoirs sont donnés à l'un des clers de l'office notarial dont est titulaire l'office notarial, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et ceux d'état civil, ainsi que pour apporter toutes précisions concernant l'origine de propriété.

ASSURANCES

A) Assurance contre l'incendie

La Société constructeur contractera, lors de sa construction, une police d'assurance incendie et risques divers de l'immeuble ; cette police sera prise en charge par le Syndicat de copropriété à la livraison de l'immeuble jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale.

B) Assurance Dommages-Ouvrages

Conformément aux dispositions de la loi numéro 78-12 du quatre janvier mil neuf cent soixante dix huit relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "Dommages-Ouvrages" sera souscrite par le maître d'ouvrage.

Une copie de cette police sera remise au Syndic.

Cette police bénéficiera aux propriétaires successifs de l'ensemble immobilier et assurera la réparation des désordres de construction, tant pour les parties privatives que communes, pendant la durée de la garantie décennale.

Le Syndic sera tenu de poursuivre et maintenir cette assurance pendant la durée de la garantie décennale.

11w 2

Cette police pourra faire l'objet d'une reconstitution de garantie après sinistre, décidée par l'Assemblée Générale, à la majorité simple.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques compétent.
En vue de cette formalité, le notaire associé soussigné certifie que l'identité complète de la "SCI DU 123 RUE MEUREIN", telle qu'elle est indiquée en tête des présentes, lui a été régulièrement justifiée par la production d'une copie mise à jour de ses statuts.

DONT ACTE établi sur cinquante sept pages,

Fait et passé à FOURNES EN WEPPE, 541, rue Pasteur,
Au siège de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes.

Aux jour, mois et an sus-dits.

Et lecture du présent acte ayant été prise par les parties elles-mêmes, les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le Notaire associé soussigné, le 15 Décembre 1995.

Et le notaire a lui-même signé à la date indiquée en tête des présentes.

Les parties approuvent : renvoi : 0 , mot nul : 0 , chiffre nul : 0 , ligne entière rayée nulle : 0 , 0 barre tirée dans 0 blanc.

PARAPHES	QUALITES des SIGNATAIRES	SIGNATURES
1w	Le représentant de la "SCI DE LA RUE MEUREIN"	1w m. a.
2	Le Notaire	