

COPIE

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT
LE TRENTE ET UN JUILLET.

En l'Etude,

Maitre Frédéric BONNAVE, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle
dénommée "Albert BONNAVE et Frédéric BONNAVE", titulaire d'un office notarial,
dont le siège social est à LILLE (Nord), Boulevard de la Liberté, numéro 67.

A reçu le présent acte authentique, comportant :

REGLEMENT DE COPROPRIETE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DRESSE A LA REQUETE DE:

La société dénommée SCI "LES TERRASSES DE L'OPERA",
Société Civile au capital de DIX MILLE FRANCS (10.000,00F), dont le siège
social est à LILLE (Nord), Boulevard Carnot, numéro 10.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LILLE sous le numéro
D 412 796 716.

Dont les statuts ont été établis suivant acte sous seing privé en date du 31 Janvier
1997, enregistrés à LILLE-CENTRE, le 4 février 1997, Bord. n° 49, Case 1.

REPRESENTEE PAR :

Madame Brigitte BARDOT, demeurant à SAINT AMAND LES EAUX (Nord)
Route de Roubaix, numéro 1012 Bis.

Agissant en sa qualité de gérante de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet
des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire en date
du 29 Juillet 1998, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention d'usage.

Dénommée le REQUERANT,

9 33

Préalablement à l'acte objet des présentes, il est exposé ce qui suit:

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Raphaël GHESQUIERE, notaire à TOURCOING, le 9 juillet 1998, la SCI LES TERRASSES DE L'OPERA a acquis de:

La SARL JACQUES COEUR, société à responsabilité limitée au capital de 50.000,00 francs, dont le siège social est à LILLE (Nord) Rue de l'Alcazar, numéro 51 53, centre Tolède, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LILLE sous le numéro B 410 554 513.

un ensemble immobilier à usage d'habitation sis à SECLIN (Nord) Rue des Bourloires, et Rue de l'Abbé Bonpain, cadastré de la manière suivante :

SECTION	Nos	ADRESSE OU LIEUDIT	CONTENANCE
AR	706	14 Rue de l'Abbé Bonpain	6a 12ca
AR	707	14 Rue de l'Abbé Bonpain	2a 14ca

Moyennant un prix pour partie payé comptant et quittancé aux termes dudit acte et pour l'autre partie payable au plus tard le 31 Juillet 1998.

Une expédition de cet acte est en cours de publication au deuxième bureau des hypothèques de LILLE.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'immeuble objet des présentes appartenait originellement à la société SARL JACQUES COEUR, ci-dessus plus amplement dénommée pour l'avoir acquis de, savoir:

Monsieur Pierre Henri Cornil VERMEULEN, né à REXPOEDE (Nord) le 13 janvier 1917, retraité, et Madame Alice Marie Angèle DEROO, née à HONDSCHOOTE (Nord) le 30 octobre 1917, son épouse, demeurant à FLETRE (Nord) Chemin de Bailleul, numéro 706.

Suivant acte reçu par Maître Yves VANDENBROUCKE, Notaire à STEENVOORDE, le 21 janvier 1998.

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

Une expédition dudit acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de

A 33

LILLE le 18 mars 1998, volume 98P numéro 3610.

RAPPEL DE SERVITUDES

Madame Brigitte BARDOT, ès-qualité, déclare que l'immeuble vendu est grevé des servitudes ci-après:

- celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des prescriptions d'urbanisme;

- celles rappelées aux termes de l'acte reçu par Maître GHESQUIERES, notaire à TOURCOING, le 9 juillet 1998, ci-après littéralement retranscrites:

" RAPPEL DE SERVITUDES

" I - A ce sujet, il est ici fait observer que dans l'acte sus-énoncé reçu par Maître VANDENBROUCKE, notaire à STEENVOORDE, le 21 janvier 1998, contenant VENTE par Monsieur et Madame VERMEULEN au profit de la "SARL JACQUES COEUR", il a été rappelé ce qui littéralement rapporté:

" A ce sujet, il est ici fait observer que, dans l'acte sus-énoncé sous le titre "effet relatif", reçu par Me THOUMIN, notaire à SECLIN, le 3 novembre 1966, publié au premier bureau de la Conservation des Hypothèques de LILLE, le 1er février 1967, volume 4456, numéro 7, et contenant vente par la SOCIETE SECLINOISE DES VINS ET SPIRITUEUX à Monsieur VERMEULEN, il a été rappelé ce qui suit littéralement rapporté:

" Sous le titre "Désignation", il a été précisé ce qui suit, textuellement rapporté:

" La séparation des deux propriétés étant constituée de ce côté d'abord à partir de la rue de l'Abbé Bonpain par celui des murs supportant le porche d'entrée qui se trouve le plus près de la propriété des vendeurs (lequel mur sera mitoyen) puis à partir de l'axe de ce mur (compte non tenu d'une épaisseur de onze centimètres se trouvant dans le passage) par une ligne idéale tracée de cet axe (point A du plan ci-après énoncé) au point B du même plan, lequel se trouve dans le pan coupé des murs extérieurs du bâtiment à usage d'écurie situé dans la cour (lequel reste exclu de la présente vente) et à partir de ce point par la ligne brisée qui forme le reste du pan coupé et le mur du bâtiment à usage d'écurie.

" Ces murs et portions de murs étant mitoyens.

" Et sous le titre "Conditions spéciales", il a été inséré ce qui suit, textuellement rapporté:

" En raison de la division de la propriété, les parties conviennent expressément ce qui suit:

" 1°) Un mur qui restera mitoyen sera bâti pour séparer la propriété présentement vendue du surplus restant la propriété des vendeurs à frais communs et

à cheval, sur la limite de séparation définie ci-dessus au paragraphe "Désignation" et dans un délai d'un an de ce jour.

" Au cas où Monsieur et Madame PONTFORT viendraient à vendre le surplus de leur propriété, ce mur devra être érigé aussitôt la réalisation de cette vente.

" 2°) La partie de cave restant la propriété des vendeurs située sous la salle de réunion et la cour de l'estaminet, 22, rue de l'Abbé Bonpain, ne sera plus ni occupée par la Société acquéreuse, ni louée à cette dernière. Elle sera bouchée à l'aplomb du mur séparatif du porche d'entrée, par un mur à ériger dans un délai d'un an de ce jour, par les vendeurs, à leurs frais exclusifs.

" 3°) Ecoulement des eaux pluviales - Les eaux pluviales de l'immeuble restant la propriété des vendeurs s'écouleront suivant caniveau au pied du mur commun à dresser dans la cour, face à ladite propriété et traverseront le mur séparatif pour s'écouler dans le fil d'eau et les conduits actuels dont l'entretien sera partagé moitié/moitié.

" 4°) Eaux ménagères et usées - l'écoulement des eaux ménagères et usées du surplus de la propriété des vendeurs continuera, sous la réserve ci-après, à s'effectuer par la canalisation actuelle qui passe sous la propriété présentement vendue pour aller rejoindre un aqueduc sis rue des Bourloires. Cet écoulement devra cesser aussitôt l'ouverture dans la rue de l'abbé Bonpain, d'un égout auquel les vendeurs devront se raccorder aussitôt à leurs frais exclusifs.

" Tant que la canalisation actuelle restera dans les conditions ci-dessus à l'usage des vendeurs, les frais de son entretien nécessaires pour l'observation des prescriptions d'hygiène seront à la charge de Monsieur et Madame PONTFORT ou de leurs ayants-droit.

" Monsieur SERRURIER, ès-qualité fait observer que les murs dont il est ici question sous les paragraphes premier et deuxième des conditions spéciales ont été érigés par les soins de la société vendeuse, dans les conditions définies audit acte."

- celles constituées aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Frédéric BONNAVE, notaire soussigné, le 9 juillet 1998, contenant vente par la SCI LES TERRASSES DE L'OPERA au profit de Mademoiselle DELILLE, et ci-après littéralement retranscrites:

" CREATION DE SERVITUDES

" 1°) Création d'une servitude de passage

Le vendeur convient de constituer sur le surplus de sa propriété cadastrée section AR numéro 714 et AR numéro 706, qui sera le fonds servant, une servitude de passage au profit de la parcelle cadastrée section AR numéro 713 présentement vendue qui sera le fonds dominant.

" Le passage s'exercera sur la partie hachurée en jaune, propriété du vendeur, tel que représenté au plan dressé par Monsieur Franck NOISETTE, géomètre-expert associé, demeuré ci-annexé après mention d'usage.

" L'acquéreur aura le droit d'utiliser cette servitude pour un passage à pied,

② 303/

avec animaux, avec véhicules, pour les besoins de l'habitation.

" La servitude de passage d'exercera au gré de l'acquéreur, par lui-même ou les membres de sa famille, ses amis et visiteurs; il s'exercera dans l'avenir au gré des propriétaires qui lui succéderont.

" L'acquéreur participera dans les frais d'entretien de cette servitude de passage à raison d'un/treizième (1/13ème) , de même que dans les frais de consommation électrique.

" D'ores et déjà, l'acquéreur donne son consentement exprès à cette prise de participation telle qu'elle est définie ci-dessus et qui sera reprise lors de la mise en place de l'état descriptif de division-règlement de copropriété concernant le surplus de la propriété restant appartenir au vendeur.

" La présente servitude est constituée à titre gratuit.

" 2°) Création d'une servitude de surplomb

" Il est créé au profit de l'acquéreur une servitude de surplomb sur la parcelle cadastrée section AR numéro 714 (fonds servant) au profit de la parcelle cadastrée section AR numéro 713 (fonds dominant) présentement vendue telle que cette servitude est représentée au plan dressé par le cabinet Franck NOISETTE et Pierre LEBLANC, géomètres-experts associés, demeuré ci-annexé après mention d'usage, et repérée par les lettres a, b, c, d et e et surfacée par un cadrillage rouge.

" L'acquéreur sera autorisé à ses frais et risques et périls d'établir une terrasse accessible et dont il aura la jouissance exclusive.

" La totalité des frais d'entretien, d'étanchéité et de réparation de cette servitude resteront exclusivement à la charge du bénéficiaire de cette servitude de manière que le propriétaire de la parcelle cadastrée section AR numéro 714 ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

" Cette servitude de surplomb est constituée au profit de l'acquéreur, ses ayants droit et ayants cause.

" La présente servitude est constituée à titre gratuit."

31 juillet 1997 - celles constituées aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le
ci-après littéralement transcrit:

" CONSTITUTION DE SERVITUDES DE PASSAGE ET TREFONCIERE

A) Création d'une servitude de passage et trefoncière sur la parcelle cadastrée section AR numéro 708 au profit de la parcelle cadastrée section AR numéro 706 (reprise sous teinte orangé au plan ci-annexé)

a) Constitution de servitude de passage

* Description

Monsieur et Madame MERESSE, propriétaire de la parcelle cadastrée section

9. 38

AR numéro 708, concèdent expressément et irrévocablement, au profit de la SCI LES TERRASSES DE L'OPERA, propriétaire de la parcelle cadastrée section AR numéro 706, une servitude réelle et perpétuelle de passage qui grèvera leur fonds (fonds servant) et bénéficiera au fonds de la SCI LES TERRASSES DE L'OPERA (fonds dominant) dans les conditions d'exercice ci-après.

*j) Charges et Conditions

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes:

1° - Le droit de passage ainsi concédé par le présent acte à titre de servitude réelle et perpétuelle s'exercera sur la partie en quadrillé teinte orangé, propriété de Monsieur et Madame MERESSE, tel que représenté au plan dressé par Monsieur Franck NOISETTE, géomètre-expert à VILLENEUVE D'ASCQ.

2° - Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par la SCI LES TERRASSES DE L'OPERA, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds."

"b) Servitude tréfoncière

* Description

Monsieur et Madame MERESSE, propriétaire de la parcelle cadastrée section AR numéro 708, concèdent expressément et irrévocablement, au profit de la SCI LES TERRASSES DE L'OPERA, propriétaire de la parcelle cadastrée section AR numéro 706, une servitude réelle et perpétuelle tréfoncière qui grèvera leur fonds (fonds servant) et bénéficiera au fonds de la SCI LES TERRASSES DE L'OPERA (fonds dominant) dans les conditions d'exercice ci-après.

Cette servitude tréfoncière est constituée pour les besoins en alimentation en eau, électricité, téléphone et divers.

*j) Charges et Conditions

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes:

1° - La servitude tréfoncière ainsi concédée par le présent acte à titre de servitude réelle et perpétuelle s'exercera sur la partie en quadrillé teinte orangé, propriété de Monsieur et Madame MERESSE, tel que représenté au plan dressé par Monsieur Franck NOISETTE, géomètre-expert à VILLENEUVE D'ASCQ."

9 3.3 1

" c) Indemnité

Le droit de servitude de passage et la servitude tréfoncière ci-dessus concédés par Monsieur et Madame MERESSE sur leur parcelle au profit du fonds dont la SCI LES TERRASSES DE L'OPERA est propriétaire, sont consentis et acceptés sans indemnité de part et d'autre.

Pour les besoins de la publicité foncière, la servitude de passage et tréfoncière est évaluée à 500,00 francs.

B) Création d'une servitude de passage et tréfoncière sur la parcelle cadastrée section AR numéro 708 au profit de la parcelle cadastrée section AR numéro 706 (sous teinte verte au plan ci-annexé)

a) Constitution de servitude de passage

* Description

Monsieur et Madame MERESSE, propriétaires de la parcelle cadastrée section AR numéro 708, concèdent expressément et irrévocablement, au profit de la SCI LES TERRASSES DE L'OPERA, propriétaire de la parcelle cadastrée section AR numéro 706, une servitude réelle et perpétuelle de passage qui grèvera leur fonds (fonds servant) et bénéficiera au fonds de Monsieur et Madame MERESSE (fonds dominant) dans les conditions d'exercice ci-après.

* Charges et Conditions

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes:

1^o - Le droit de passage ainsi concédé par le présent acte à titre de servitude réelle et perpétuelle s'exercera sur la partie en quadrillé teinte verte, propriété de Monsieur et Madame MERESSE, tel que représenté au plan dressé par Monsieur Franck NOISETTE, géomètre-expert à VILLENEUVE D'ASCQ.

2^o - Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par la SCI LES TERRASSES DE L'OPERA, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans animaux, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds."

" b) Servitude tréfoncière

* Description

Monsieur et Madame MERESSE, propriétaire de la parcelle cadastrée section

0 39

AR numéro 708, concèdent expressément et irrévocablement, au profit de la SCI LES TERRASSES DE L'OPERA, propriétaire de la parcelle cadastrée section AR numéro 706, une servitude réelle et perpétuelle tréfoncière qui grèvera leur fonds (fonds servant) et bénéficiera au fonds de la SCI LES TERRASSES DE L'OPERA (fonds dominant) dans les conditions d'exercice ci-après.

Cette servitude tréfoncière est constituée pour les besoins en alimentation en eau, électricité, téléphone et divers.

* Charges et Conditions

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes:

1° - La servitude tréfoncière ainsi concédée par le présent acte à titre de servitude réelle et perpétuelle s'exercera sur la partie en quadrillé teinte verte, propriété de Monsieur et Madame MERESSE, tel que représenté au plan dressé par Monsieur Franck NOISSETTE, géomètre-expert à VILLENEUVE D'ASCQ."

" c) Indemnité

Le droit de servitude de passage et tréfoncière ci-dessus concédés par SCI LES TERRASSES DE L'OPERA sur sa parcelle au profit du fonds dont Monsieur et Madame MERESSE sont propriétaires, sont consentis et acceptés sans indemnité de part et d'autre.

Pour les besoins de la publicité foncière, la servitude de passage et tréfoncière est évaluée à 300,00 francs.

C) Création d'une servitude de passage et tréfoncière sur la parcelle cadastrée section AR numéro 706 au profit de la parcelle cadastrée section AR numéro 708 (sous teinte bleue et jaune au plan ci-annexé)

a) Constitution de servitude de passage

* Description

La SCI LES TERRASSES DE L'OPERA, propriétaire de la parcelle cadastrée section AR numéro 706, concède expressément et irrévocablement, au profit de Monsieur et Madame MERESSE, propriétaire de la parcelle cadastrée section AR numéro 708, une servitude réelle et perpétuelle de passage qui grèvera leur fonds (fonds servant) et bénéficiera au fonds de Monsieur et Madame MERESSE (fonds dominant) dans les conditions d'exercice ci-après.

* Charges et Conditions

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes:

g 38 1

1° - Le droit de passage ainsi concédé par le présent acte à titre de servitude réelle et perpétuelle s'exercera sur la partie en quadrillé teinte bleue et jaune, propriété de la SCI LES TERRASSES DE L'OPERA, tel que représenté au plan dressé par Monsieur Franck NOISETTE, géomètre-expert à VILLENEUVE D'ASCQ.

2° - Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par Monsieur et Madame MERESSE, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds."

" b) Servitude tréfoncière

* Description

La SCI LES TERRASSES DE L'OPERA, propriétaire de la parcelle cadastrée section AR numéro 706, concède expressément et irrévocablement, au profit de Monsieur et Madame MERESSE, propriétaires de la parcelle cadastrée section AR numéro 708, une servitude réelle et perpétuelle tréfoncière qui grèvera son fonds (fonds servant) et bénéficiera au fonds de Monsieur et Madame MERESSE (fonds dominant) dans les conditions d'exercice ci-après.

Cette servitude tréfoncière est constituée pour les besoins en alimentation en eau, électricité, téléphone et divers.

*1) Charges et Conditions

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes:

1° - La servitude tréfoncière ainsi concédée par le présent acte à titre de servitude réelle et perpétuelle s'exercera sur la partie en quadrillé teinte jaune et bleue, propriété de la SCI LES TERRASSES DE L'OPERA, tel que représenté au plan dressé par Monsieur Franck NOISETTE, géomètre-expert à VILLENEUVE D'ASCQ."

" c) Indemnité

Le droit de servitude de passage et tréfoncière ci-dessus concédés par SCI LES TERRASSES DE L'OPERA sur sa parcelle au profit du fonds dont Monsieur et Madame MERESSE sont propriétaires, sont consentis et acceptés sans indemnité de part et d'autre.

Pour les besoins de la publicité foncière, la servitude de passage est évaluée à 500,00 francs."

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

TITRE PRELIMINAIRE

Article 1er Objet du Règlement.

Le présent règlement a été dressé :

+ en 24 pages de format 21 x 29,7 numérotées 1 à 24 et 8 plans annexés comme mentionnés à l'article 4 du présent règlement;

+ conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 66 1066 du 28 décembre 1965 et du décret numéro 67-223 du 19 mars 1967 - de la loi numéro 79-2 du 2 janvier 1979, du décret numéro 79-405 du 21 mai 1979 - de la loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985, du décret numéro 86-768 du 9 juin 1986 et de la loi du 21 juillet 1994 et du décret du 15 février 1995,

dans le but

1° - d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble, conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 65 - 557 du 10 juillet 1965 ;

2° - de définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi n° 65 - 557 du 10 juillet 1965, de déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;

3° - de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes ;

4° - d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges ;

5° - de préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de contestation ;

Le règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre troisième du livre II du Code Civil, pour les nu-propriétaires et usufruitiers, et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation)

Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n° 65 - 557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destruction de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

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

3.3
A. /

PREMIERE PARTIE

Titre Premier

Désignation, Description et Plans de l'immeuble

Article 2

Désignation

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement de copropriété est situé sur un terrain sis rue des Bourloires à SECLIN cadastré section AR numéros 706 et 714 d'une contenance totale de 6a 76 ca.

Article 3

Description

L'immeuble se compose:

- + d'une sortie rue des Bourloires située entre les parcelles cadastrées section AR n° 71 et AR n° 713,
- + d'un bâtiment comportant 5 niveaux sur sous - sol en façade de la rue des Bourloires entre les parcelles cadastrées section AR n° 713 et AR n° 75 dont l'accès se fait par 3 entrées donnant sur la cour arrière de la propriété,
- + d'une cour arrière avec espace de circulation et place de parkings.

L'accès au bâtiment et aux places de parking se fait par la cour arrière.

Dans cette cour, il est prévu un sens de circulation automobile allant de la rue de l'Abbé Bonpain vers la rue des Bourloires.

L'entrée dans cette cour se fait rue de l'Abbé Bonpain en passant sous le porche de la parcelle cadastrée section AR n° 708 et en allant vers la sortie rue des Bourloires telle que décrite au début de cet article.

L'accès au bâtiment se fait par trois entrées situées dans la cour arrière qui sont numérotées de 1 à 3 dans le présent règlement, l'entrée n° 1 étant la plus proche de la rue de l'Abbé Bonpain et la n° 3 la plus éloignée.

L'accès à l'entrée n° 1 se fait à partir de la cour par une servitude grevant la parcelle cadastrée section AR n° 708 comme il sera rappelé par la suite.

Article 4

Plans

Aux présentes sont demeurés ci-joints et annexés après mention:

- + un plan de situation à l'échelle du 1/25000
- + un extrait de plan cadastral à l'échelle du 1/1000
- + un plan au 1/100 figurant le rez-de-chaussée de la propriété
- + un plan au 1/100 figurant le sous-sol du bâtiment d'après les plans établis par M. Vincent Brongniart, architecte à Lille,
- + un plan au 1/100 figurant le 1^{er} étage du bâtiment d'après les plans établis par M. Vincent Brongniart, architecte à Lille,
- + un plan au 1/100 figurant le 2^{ème} étage du bâtiment d'après les plans établis par M. Vincent Brongniart, architecte à Lille,
- + un plan au 1/100 figurant le 3^{ème} étage du bâtiment d'après les plans établis par M. Vincent Brongniart, architecte à Lille,
- + un plan au 1/100 figurant le 4^{ème} étage du bâtiment d'après les plans établis par M. Vincent Brongniart, architecte à Lille.



Titre Deuxième

Parties privatives et parties communes

Article 5

Parties privatives

Les parties privatives sont celles qui, aux termes de l'état descriptif, entrent dans la composition d'un lot et sont affectées à l'usage exclusif du propriétaire de ce lot.

Il en est ainsi de tous les éléments à usage privatif à l'intérieur de chacun des lots notamment :

- + le droit d'usage exclusif du sol d'assiette de chaque lot.
- + les carrelages, dalles, parquets et en général tous revêtements de sol.
- + les plafonds à l'exception du gros oeuvre qui sont parties communes.
- + les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets, stores et volets roulants, etc....
- + les portes d'entrée donnant sur l'extérieur et leur système de fermeture quand elles sont à l'usage exclusif d'un lot.
- + les appuis de fenêtre, les garde-corps, les balustrades, barres d'appui et assimilés.
- + les cloisons intérieures (mais non les gros murs et refends classés en parties communes) ainsi que leurs portes.
- + les enduits des gros murs et des cloisons séparatives ainsi que les revêtements, les glaces, papiers et décors.
- + les parties de canalisation et toute câblerie propres à l'usage du local.
- + les installations sanitaires et de cuisine (évier, lavabos, W-C...)
- + les placards et penderies.
- + l'encadrement et le dessus des cheminées.
- + et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, cette énumération n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les cloisons séparatrices entre deux lots qui ne sont pas gros murs ni refends seront mitoyennes entre les copropriétaires riverains.

Article 6

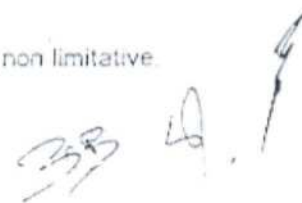
Parties communes générales

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

Elles comprennent notamment :

- + la totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain en ce compris le sol des parties construites ou non.
- + les murs de clôture et voies de circulation.
- + les réseaux généraux de distribution d'eau et d'électricité.
- + les réseaux d'égout et d'assainissement qui sont à usage général et non à l'usage particulier d'un bâtiment.
- + les espaces verts

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.



Article 7:

Parties communes spéciales au bâtiment.

Elles comprennent:

- + les fondations, les murs de façade et de refend, les murs pignons mitoyens ou non,
- + la couverture du bâtiment à l'exception des parties vitrées et de leur encadrement,
- + le gros-œuvre des planchers à l'exception des revêtements de sol,
- + les conduits de fumée (coffres et gaines), les souches et têtes de cheminée, les coffres et gaines d'aération des W-C, cuisines et salles de bain,
- + les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, les conduits du tout à l'égout, les drains et branchements d'égouts particuliers au bâtiment,
- + les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, de télévision, de téléphone, etc., sauf toutefois les parties de canalisation se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux privés et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci,
- + les enduits de façade.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Parties communes particulières aux lots 36 et 38

Il s'agit de l'emplacement situé à côté de la cage d'escaliers n° 1 du rez-de-chaussée qui est réservé à l'installation éventuelle d'un ascenseur qui desservirait les lots 36 et 38.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Article 8

Droits accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes:

- + le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,
- + le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

39

Titre Troisième

Etat descriptif de division, Tableau récapitulatif

Article 9

Etat Descriptif.

L'immeuble objet du présent modificatif de règlement est divisé en 38 lots dont la désignation comprend pour chacun d'eux une quote-part indivise des parties communes exprimées en millièmes (1000e)

Il est ici fait observer que les numéros des lots de cave, de parkings et d'appartements contenus dans cette désignation font référence uniquement aux numéros portés sur les plans, à l'exclusion de tout autre, et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux ou sur les emplacements.

Ces lots sont numérotés :

1) lot 1 : Au sous - sol du bâtiment, une cave aménagée, teintée en vert sur le plan dont l'accès se fait par le hall d'entrée et l'escalier numéros 1 et comprenant les 2 millièmes des parties communes générales.

2) lot 2 : Au sous - sol du bâtiment, une cave aménagée, teintée en bleu sur le plan dont l'accès se fait par le hall d'entrée et l'escalier numéros 1 et comprenant les 1 millième des parties communes générales.

3) lot 3 : Au sous - sol du bâtiment, une cave aménagée, teintée en orange sur le plan dont l'accès se fait par le hall d'entrée et l'escalier numéros 1 et comprenant les 1 millième des parties communes générales.

4) lot 4 : Au sous - sol du bâtiment, une cave aménagée, teintée en gris sur le plan dont l'accès se fait par le hall d'entrée et l'escalier numéros 1 et comprenant les 1 millième des parties communes générales.

5) lot 5 : Au sous - sol du bâtiment, une cave aménagée, teintée en rouge sur le plan dont l'accès se fait par le hall d'entrée et l'escalier numéros 1 et comprenant les 1 millième des parties communes générales.

6) lot 6 : Au sous - sol du bâtiment, une cave aménagée, teintée en vert sur le plan dont l'accès se fait par le hall d'entrée et l'escalier numéros 1 et comprenant les 1 millième des parties communes générales.

7) lot 7 : Au sous - sol du bâtiment, une cave aménagée, teintée en bleu sur le plan dont l'accès se fait par le hall d'entrée et l'escalier numéros 1 et comprenant les 1 millième des parties communes générales.

8) lot 8 : Au sous - sol du bâtiment, une cave aménagée, teintée en orange sur le plan dont l'accès se fait par le hall d'entrée et l'escalier numéros 1 et comprenant les 2 millièmes des parties communes générales.

9) lot 9 : Au sous - sol du bâtiment, une cave aménagée, teintée en gris sur le plan dont l'accès se fait par le hall d'entrée et l'escalier numéros 1 et comprenant les 1 millième des parties communes générales.

10) lot 10 : Au sous - sol du bâtiment, une cave aménagée, teintée en rouge sur le plan dont l'accès se fait par le hall d'entrée et l'escalier numéros 1 et comprenant les 1 millième des parties communes générales.

11) lot 11 : Au sous - sol du bâtiment, une cave aménagée, teintée en vert sur le plan dont l'accès se fait par le hall d'entrée et l'escalier numéros 1 et comprenant les 1 millième des parties communes générales.

33 A 1

12) lot 12 : Au sous - sol du bâtiment, une cave aménagée, teintée en bleu sur le plan dont l'accès se fait par le hall d'entrée et l'escalier numéros 1 et comprenant les 1 millièmes des parties communes générales.

13) lot 13 : Au sous - sol du bâtiment, une cave aménagée, teintée en orange sur le plan dont l'accès se fait par le hall d'entrée et l'escalier numéros 1 et comprenant les 1 millièmes des parties communes générales.

14) lot 14 : Au sous - sol du bâtiment, une cave aménagée, teintée en gris sur le plan dont l'accès se fait par le hall d'entrée et l'escalier numéros 1 et comprenant les 1 millièmes des parties communes générales.

15) lot 15 : Au sous - sol du bâtiment, une cave aménagée, teintée en vert sur le plan dont l'accès se fait par le hall d'entrée et l'escalier numéros 1 et comprenant les 2 millièmes des parties communes générales.

Avier

16) lot 16 : Dans la cour arrière de l'immeuble un emplacement de parking teinté en vert sur le plan et comprenant les 4 millièmes des parties communes générales.

17) lot 17 : Dans la cour arrière de l'immeuble un emplacement de parking teinté en bleu sur le plan et comprenant les 4 millièmes des parties communes générales.

Delly

18) lot 18 : Dans la cour arrière de l'immeuble un emplacement de parking teinté en orange sur le plan et comprenant les 4 millièmes des parties communes générales.

Boucka

19) lot 19 : Dans la cour arrière de l'immeuble un emplacement de parking teinté en gris sur le plan et comprenant les 4 millièmes des parties communes générales.

20) lot 20 : Dans la cour arrière de l'immeuble un emplacement de parking teinté en rouge sur le plan et comprenant les 4 millièmes des parties communes générales.

Goury

Verbaeghe

21) lot 21 : Dans la cour arrière de l'immeuble un emplacement de parking teinté en vert sur le plan et comprenant les 4 millièmes des parties communes générales.

Dauclot

22) lot 22 : Dans la cour arrière de l'immeuble un emplacement de parking teinté en orange sur le plan et comprenant les 4 millièmes des parties communes générales.

Lammelin

23) lot 23 : Dans la cour arrière de l'immeuble un emplacement de parking teinté en gris sur le plans et comprenant les 4 millièmes des parties communes générales.

Lammelin

24) lot 24 : Dans la cour arrière de l'immeuble un emplacement de parking teinté en rouge sur le plan et comprenant les 4 millièmes des parties communes générales.

Leclercq

25) lot 25 : Dans la cour arrière de l'immeuble un emplacement de parking teinté en vert sur le plan et comprenant les 4 millièmes des parties communes générales.

26) lot 26 : Dans la cour arrière de l'immeuble un emplacement de parking teinté en bleu sur le plans et comprenant les 5 millièmes des parties communes générales.

Lammelin

27) lot 27 : Un appartement en duplex situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment comprenant au niveau inférieur un hall d'entrée, séjour, cuisine, WC et au niveau supérieur un dégagement, une salle de bain et deux chambres. L'accès se fait au rez-de-chaussée par le hall d'entrée n° 3. Ce lot figure en teinte orange au plan joint et comprend les 75 millièmes des parties communes générales.

33 9 1

28) lot 28 : Un appartement comportant hall d'entrée, cuisine, salle de bain, WC, séjour et chambre dont l'accès se fait par le hall d'entrée n° 3. Ce lot figure en teinte grise sur le plan joint et comprend les 53 millièmes des parties communes générales.

29) lot 29 : Un appartement en duplex situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment comprenant au niveau inférieur un hall d'entrée, séjour, cuisine, WC et au niveau supérieur un dégagement, une salle de bain et deux chambres. L'accès se fait au rez-de-chaussée par le hall d'entrée n° 2. Ce lot figure en teinte rouge au plan joint et comprend les 75 millièmes des parties communes générales.

30) lot 30 : Un appartement en duplex situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment comprenant au niveau inférieur un séjour, cuisine, WC et au niveau supérieur un dégagement, une salle de bain et deux chambres. L'accès se fait au rez-de-chaussée par le hall d'entrée n° 1. Ce lot figure en teinte verte au plan joint et comprend les 83 millièmes des parties communes générales.

31) lot 31 : Un appartement situé au premier étage du bâtiment comportant un hall d'entrée, cuisine, salle de bain, WC, séjour et deux chambres dont l'accès se fait par le hall d'entrée et la cage d'escaliers n° 3. Ce lot figure en teinte bleu au plan joint et comprend les 77 millièmes des parties communes générales.

32) lot 32 : Un appartement en duplex situé au second et au troisième étage du bâtiment comprenant au niveau inférieur un hall d'entrée, séjour, cuisine, WC et au niveau supérieur un dégagement, une salle de bain et deux chambres dont l'accès se fait au second étage par le hall d'entrée et la cage d'escaliers n° 3. Ce lot figure en teinte verte au plan joint et comprend les 75 millièmes des parties communes générales.

33) lot 33 : Un appartement en duplex situé au second et au troisième étage du bâtiment comprenant au niveau inférieur un hall d'entrée, séjour, cuisine, WC et au niveau supérieur un dégagement, une salle de bain et deux chambres dont l'accès se fait au second étage par le hall d'entrée et la cage d'escaliers n° 3. Ce lot figure en teinte bleue au plan joint et comprend les 71 millièmes des parties communes générales.

34) lot 34 : Un appartement en duplex situé au second et au troisième étage du bâtiment comprenant au niveau inférieur un hall d'entrée, séjour, cuisine, WC et au niveau supérieur un dégagement, une salle de bain et deux chambres dont l'accès se fait au second étage par le hall d'entrée et la cage d'escaliers n° 2. Ce lot figure en teinte orange au plan joint et comprend les 71 millièmes des parties communes générales.

35) lot 35 : Un appartement en duplex situé au second et au troisième étage du bâtiment comprenant au niveau inférieur un hall d'entrée, séjour, cuisine, WC et au niveau supérieur un dégagement, une salle de bain et deux chambres dont l'accès se fait au second étage par le hall d'entrée et la cage d'escaliers n° 2. Ce lot figure en teinte grise au plan joint et comprend les 75 millièmes des parties communes générales.

36) lot 36 : Un appartement en duplex situé au second et au troisième étage du bâtiment comprenant au niveau inférieur un séjour, cuisine, WC et au niveau supérieur un dégagement, une salle de bain et deux chambres dont l'accès se fait au second étage par le hall d'entrée et la cage d'escaliers n° 1. Ce lot figure en teinte rouge au plan joint et comprend les 77 millièmes des parties communes générales.

37) lot 37 : Un local à usage de remise situé au second étage du bâtiment dont l'accès se fait par le hall d'entrée et la cage d'escalier n° 1. Ce lot figure en teinte verte au plan joint et comprend les 7 millièmes des parties communes générales.

38) lot 38 : Un appartement au quatrième étage du bâtiment comportant hall d'entrée, cuisine avec coin repas, deux salles de bains, WC, séjour et trois chambres dont l'accès se fait par le hall d'entrée et la cage d'escalier n° 1. Ce lot figure en teinte verte au plan joint et comprend les 198 millièmes des parties communes générales.

33 9.

Article 10: Tableau récapitulatif.

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-annexé

TABLEAU RECAPITULATIF des MILLIEMES
des PARTIES COMMUNES GENERALES

N° Lot	Désignation	Niveau	Accès	Millièmes	Observations
1	Cave	Sous sol	Entrée 1 - Esc 1	2	
2	Cave	Sous sol	Entrée 1 - Esc 1	1	
3	Cave	Sous sol	Entrée 1 - Esc 1	1	
4	Cave	Sous sol	Entrée 1 - Esc 1	1	
5	Cave	Sous sol	Entrée 1 - Esc 1	1	
6	Cave	Sous sol	Entrée 1 - Esc 1	1	
7	Cave	Sous sol	Entrée 1 - Esc 1	1	
8	Cave	Sous sol	Entrée 1 - Esc 1	2	
9	Cave	Sous sol	Entrée 1 - Esc 1	1	
10	Cave	Sous sol	Entrée 1 - Esc 1	1	
11	Cave	Sous sol	Entrée 1 - Esc 1	1	
12	Cave	Sous sol	Entrée 1 - Esc 1	1	
13	Cave	Sous sol	Entrée 1 - Esc 1	1	
14	Cave	Sous sol	Entrée 1 - Esc 1	1	
15	Cave	Sous sol	Entrée 1 - Esc 1	2	
16	Parking	Cour	Portail	4	
17	Parking	Cour	Portail	4	
18	Parking	Cour	Portail	4	
19	Parking	Cour	Portail	4	
20	Parking	Cour	Portail	4	
21	Parking	Cour	Portail	4	VERMOREL
22	Parking	Cour	Portail	4	
23	Parking	Cour	Portail	4	
24	Parking	Cour	Portail	4	
25	Parking	Cour	Portail	4	
26	Parking	Cour	Portail	5	
27	Duplex	RdC + 1er	Entrée 3	75	
28	Appartement	RdC	Entrée 3	53	
29	Duplex	RdC + 1er	Entrée 2	75	
30	Duplex	RdC + 1er	Entrée 1	83	
31	Appartement	1 ^{er} étage	Entrée 3 - Esc 3	77	
32	Duplex	2 ^{ème} + 3ème	Entrée 3 - Esc 3	75	VERMOREL
33	Duplex	2 ^{ème} + 3ème	Entrée 3 - Esc 3	71	
34	Duplex	2 ^{ème} + 3ème	Entrée 2 - Esc 2	71	
35	Duplex	2 ^{ème} + 3ème	Entrée 2 - Esc 2	75	
36	Duplex	2 ^{ème} + 3ème	Entrée 1 - Esc 1	77	
37	Remise	2 ^{ème} étage	Entrée 1 - Esc 1	7	
38	Appartement	4 ^{ème} étage	Entrée 1 - Esc 1	198	
Total / 1000				1000	

339

Article 11

Constitution de Servitudes - Equipement - Dispositions diverses

Servitudes Rappel.*Servitudes au profit de la copropriété :*

Il existe une servitude de passage et tréfoncière permettant le passage sous le porche de la parcelle cadastrée section AR n° 708 sise au n° 4 rue de l'abbé Bonpain au profit de la parcelle cadastrée section AR n° 706 appartenant à la copropriété.

Cette servitude est reprise en quadrillage orange sur le plan du rez-de-chaussée joint.

Il existe une servitude de passage et tréfoncière sur la parcelle cadastrée section AR n° 708 sise au n° 4 rue de l'abbé Bonpain au profit de la parcelle cadastrée section AR n° 706, ceci pour accéder à l'entrée n° 1 du bâtiment.

Cette servitude est représentée en quadrillage vert et comprise dans le périmètre défini par les segments de droite joignant les sommets numérotés 1, 2, 3, 4 au plan du rez-de-chaussée joint.

Servitudes grevant le terrain de la copropriété :

Il existe une servitude de passage et tréfoncière sur la parcelle cadastrée section AR n° 706 appartenant à la copropriété au profit de la parcelle cadastrée AR n° 708 sise 4 rue de l'abbé Bonpain permettant l'accès à la courée arrière de cette dernière parcelle.

Cette servitude est quadrillée en bleue sur le plan du rez-de-chaussée joint.

Il existe une servitude de passage sur les parcelles cadastrées section AR numéros 706 et 714 appartenant à la copropriété au profit de la parcelle cadastrée section AR n° 713 sise rue des Bourloires pour permettre le passage piéton et automobile à l'arrière du bâtiment érigé sur cette parcelle.

Cette servitude est représentée par un quadrillage jaune au plan du rez-de-chaussée joint.

Il existe une servitude de surplomb pour construction d'une terrasse sur la parcelle cadastrée AR n° 714 appartenant à la copropriété au profit de la parcelle cadastrée section AR n° 713 sise rue des Bourloires.

Cette servitude est représentée en quadrillage rouge et comprise dans le périmètre défini par les segments de droite joignant les sommets notés a, b, c, d, e sur le plan du rez-de-chaussée joint.

Equipement

Eau potable: Il sera installé un compteur d'eau général et un décompteur pour chaque lot d'habitation.

Electricité: Un compteur électrique sera installé pour l'alimentation des pièces communes et un compteur sera installé pour chaque lot d'habitation.

Chauffage: Le chauffage de chaque lot d'habitation sera réalisé individuellement.

Eau chaude: La production d'eau chaude sera réalisée individuellement.

Portails d'entrée et de sortie: Deux portails seront installés à l'entrée rue de l'abbé Bonpain et à la sortie rue des Bourloires. Ils seront à ouverture télécommandée.

23 A. 1

DEUXIEME PARTIE

Destination - Usage de l'immeuble - Charges
Opposabilité du règlement - Mutations

Titre Premier

Destination de l'immeuble
Usage des parties privatives et communes

Article 12 Destination de l'immeuble

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 38 lots.

- + Les lots 1 à 15 sont à usage de caves.
- + Les lots 16 à 26 sont à usage de parkings.
- + Les lots 27 à 36 sont à usage d'habitations.
- + Le lot 37 est une remise.
- + Le lot 38 est à usage d'habitation.

Article 13 Usage des parties privatives

Chaque copropriétaire aura, en ce qui concerne le ou les lots qui sont sa propriété privée, le droit d'en jouir et disposer comme des choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, de respecter les servitudes qui grèvent ou grèveront la propriété ainsi que les réserves formulées ci-après.

Occupation:

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs visiteurs, de leurs clients ou des gens à leur service. Ils ne pourront, sauf accord de l'assemblée des copropriétaires, utiliser les locaux comme siège ou lieu de réunion d'aucune organisation ou association sauf pour la gestion de la copropriété.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre, bruyant ou non domestique. Sous ces réserves les animaux domestiques sont tolérés à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seront causés par un animal, quel qu'il soit, seront à la charge de son gardien.

Tout bruit ou tapage troublant la tranquillité des voisins est formellement interdit; les règlements de la Ville ou de la Police sont applicables en la matière et doivent être respectés.

Harmonie de l'immeuble:

Tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble et notamment les balustrades, la peinture des fenêtres et volets bien que constituant des parties privatives ne pourront être modifiées sans l'autorisation du syndicat. Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

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

33 A /

Réparation Entretien Travaux

Les copropriétaires souffriront, sans indemnité, l'exécution des travaux nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée. Ils livreront si nécessaire l'accès à toute personne chargée de ces travaux.

Les copropriétaires veilleront à maintenir les canalisations et robinetteries en bon état de fonctionnement et exécuteront les opérations sans retard.

Modifications des parties privatives

Chaque copropriétaire pourra modifier, la disposition intérieure de son local à aménager, mais en tous les cas, il devra exécuter les travaux en respectant les dispositions ci-dessous énoncées

Il ne pourra être percé de trous ou de saignées dans les plafonds et les planchers, sans l'autorisation du syndic et de l'architecte de l'immeuble, il en sera de même de tous travaux susceptibles d'affecter les parties communes et le gros œuvre de l'immeuble.

En cas de remplacement des revêtements de sol, le nouveau revêtement devra présenter des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et matériaux d'origine.

Les travaux portant sur les parties privatives sont soumis aux dispositions générales suivantes

L'exécution de tous travaux qui concernent les parties privatives reste soumise à la condition de l'obtention des autorisations administratives prévues par la réglementation en vigueur

Les travaux d'aménagement ne devront pas être susceptibles de porter préjudice aux possibilités d'utilisation et d'occupation des autres locaux de l'immeuble.

En conséquence et spécialement, toute déclaration ou demande d'autorisation concernant la distribution intérieure des locaux à aménager (dans la mesure où cela concerne les éléments des parties communes générales du bâtiment tels que gros murs de refend) ainsi que leur affectation devra, préalablement à son dépôt, être soumise au syndic pour contrôle. Il en sera de même pour les projets de branchements sur les canalisations communes. Un mois avant le commencement des travaux, le copropriétaire concerné devra en informer, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic qui pourra en interdire l'exécution si les conditions ci - énoncées ne sont pas remplies et imposer par l'intervention d'un architecte.

Les copropriétaires, maîtres de l'ouvrage, devront en outre respecter toutes les règles techniques et règlements de sécurité, d'hygiène, de police ou autres applicables.

Enfin, en cas de modification de la disposition intérieure de son local à aménager, le copropriétaire concerné devra également faire son affaire personnelle de l'accomplissement de toute démarche ou de l'obtention de toute autorisation administrative qui s'avérerait nécessaire.

Les travaux devront être effectués dans des conditions normales, compte tenu des impératifs techniques, de façon à réduire, autant que faire se pourra, le trouble apporté à la jouissance des autres copropriétaires du bâtiment, le tout sous le contrôle du syndic qui pourra imposer toutes prescriptions à cet égard (notamment en ce qui concerne le moment où les travaux pourront être exécutés).

Les copropriétaires, maîtres de l'ouvrage, seront responsables à l'égard des autres copropriétaires ou des tiers, de tous affaissements, dégradations ou autres conséquences qui se produiraient du fait des travaux.

Le syndic pourra exiger que les travaux envisagés fassent l'objet d'une assurance, à la justification de laquelle il pourra soumettre l'autorisation de leur exécution.

Dans tous les cas où le syndic imposera le contrôle de l'architecte de la copropriété ou d'autres techniciens, leurs honoraires seront à la charge de l'intéressé.

39 9/

Il en sera de même des primes des contrats d'assurances dont il est question ci-dessus. Pour les travaux susceptibles d'avoir une répercussion sur la solidité du bâtiment ou encore sur le bon fonctionnement des éléments d'équipement communs, le syndic pourra exiger l'établissement d'un rapport préalable par un expert qualifié en la matière agréé auprès des tribunaux, indépendamment du contrôle des architectes et autres techniciens de la copropriété.

Lorsque l'autorisation est demandée par un copropriétaire d'effectuer des travaux à ses frais, les honoraires correspondant à l'avis de l'architecte de la copropriété comme ceux de l'expertise visée au paragraphe ci-dessus, seront à la charge de l'intéressé.

Article 14 Usage des parties Communes

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

En ce qui concerne les parties communes particulières à certains lots les copropriétaires concernés et eux seuls pourront en user dans les mêmes conditions.

Les parties communes générales et particulières sont celles qui sont définies aux articles 6 et 7 du présent règlement.

L'aspect des choses et parties communes devra être respecté; il ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée des propriétaires concernés pour les parties communes générales, et par décision de l'assemblée des copropriétaires concernés pour les parties communes particulières à certains lots.

NOTA : Toutefois, à leur seule initiative et à leurs frais exclusifs, les copropriétaires des lots 36 et 38 pourront installer un ascenseur desservant leurs lots respectifs aux deuxième et quatrième étages, ceci dans l'emplacement réservé à cet effet qui est partie commune particulière à ces deux lots comme énoncé dans l'article 7 du présent règlement.

Ces travaux ne pourront être faits qu'aux conditions suivantes :

Sous réserve d'obtention des autorisations administratives prévues par la réglementation en vigueur et du respect des règles techniques et règlements de sécurité, d'hygiène, de police ou autres applicables.

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la solidité générale du mur et des constructions attenantes ni aux possibilités d'utilisation et d'occupation des autres locaux de l'immeuble.

Les copropriétaires des lots 36 et 38 seront responsables de tous affaissements et dégradations ou autres conséquences qui se produiraient, directement ou indirectement, du fait des travaux réalisés.

En conséquence et spécialement, toute déclaration ou demande d'intervention concernant ces travaux devra préalablement à son dépôt être soumise au syndic pour contrôle.

Un mois avant le commencement des travaux, le copropriétaire concerné devra en informer, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic qui pourra en interdire l'exécution si les conditions ci - énoncées ne sont pas remplies et imposer l'intervention d'un architecte.

Les travaux devront être effectués dans des conditions normales, compte tenu des impératifs techniques, de façon à réduire, autant que faire se pourra, le trouble apporté à la jouissance des autres copropriétaires du bâtiment, le tout sous le contrôle du syndic qui pourra imposer toutes prescriptions à cet égard (notamment en ce qui concerne le moment où les travaux pourront être exécutés).

336. /

Le syndic pourra exiger que les travaux envisagés fassent l'objet d'une assurance, à la justification de laquelle il pourra soumettre l'autorisation de leur exécution.

Dans tous les cas où le syndic imposera le contrôle de l'architecte de la copropriété ou d'autres techniciens, leurs honoraires seront à la charge de l'intéressé.

Le syndic pourra également exiger l'établissement d'un rapport préalable par un expert qualifié indépendamment du contrôle de l'architecte, ceci à la charge des copropriétaires des lots 36 et 38.

Un compteur électrique sera également installé pour distinguer la consommation de l'ascenseur qui sera à la charge des lots 36 et 38.

Une fois ces travaux exécutés, les frais de fonctionnement et réparation de cette installation seront répartis entre les deux lots selon la répartition des charges prévue à l'article 16 du présent règlement.

Encombrement

Nul ne pourra encombrer les parties communes ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination normale sauf exception décidée par l'assemblée des copropriétaires.

Responsabilité

+ Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables résultant d'un usage abusif que ce soit de son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Le syndicat des copropriétaires pourra décider de prescriptions complémentaires concernant l'usage des choses et parties communes.

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be '333' followed by a stylized 'A' and a vertical line.

Titre Deuxième

Répartition des charges

Principe

Les charges de l'ensemble immobilier sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges spéciales.

Article 15

Charges générales

Les charges générales comprennent :

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties les parties communes.

Les dépenses afférentes au fonctionnement du Syndicat et les honoraires de son Syndic

Les primes afférentes aux assurances contractées par le Syndicat contre les risques d'accident ou de dommage du fait de la présence ou de l'usage des parties communes générales ou du fait des préposés du dit Syndicat.

Les dépenses afférentes à l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes les canalisations d'eau et d'électricité pour leur partie principale à l'exclusion des canalisations particulières ou propres à chaque bâtiment.

Les dépenses afférentes à l'entretien des collecteurs d'eaux pluviales et ménagères ainsi que les ouvrages d'assainissement communs à l'ensemble de la copropriété.

Les dépenses afférentes aux murs clôturant le terrain.

Les dépenses afférentes à l'entretien de la cour qui est partie commune générale et ses espaces verts.

Et d'une manière générale, tous les frais d'entretien et de réparation ou de réfection s'appliquant aux choses communes générales, cette énumération n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les charges générales seront réparties en millièmes entre les copropriétaires comme indiqué au tableau ci-après (colonne 3).

Article 16

Charges spéciales.

Charges spéciales du bâtiment

Elles comprennent :

Les dépenses afférentes aux réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs et refends du bâtiment (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des locaux privés), aux canalisations d'eau et d'électricité, tuyaux du tout à l'égout, conduites d'écoulement des eaux pluviales et ménagères si ces conduites et canalisations sont à l'usage propre au bâtiment; elles ne comprennent pas celles d'usage commun à la copropriété ni les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque lot.

Les dépenses afférentes à l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel de la toiture du bâtiment à l'exception des parties vitrées et de leur encadrement.

Les dépenses afférentes au ravalement de façade.

Les dépenses afférentes à l'entretien du matériel incendie et son remplacement éventuel.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Répartition : Les charges énumérées au présent article seront réparties en millièmes entre les copropriétaires comme indiqué sur le tableau ci-après (colonne 4).

9. 38 1

Charges spéciales de l'entrée n° 1

Elles comprennent les dépenses afférentes à l'entretien, la réparation et l'aménagement du hall d'entrée dit entrée n° 1, telle que décrit à l'article 3 du présent règlement, sa porte et ses systèmes d'ouverture.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Répartition : Les charges énumérées au présent article seront réparties entre les copropriétaires comme indiqué sur le tableau ci-après (colonne 5).

Charges spéciales de la cage d'escaliers n° 1

Elles comprennent les dépenses afférentes à l'entretien, la réparation et l'aménagement de la cage d'escaliers dite escaliers n° 1 à laquelle on accède par l'entrée n° 1.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Répartition : Les charges énumérées au présent article seront réparties entre les copropriétaires comme indiqué sur le tableau ci-après (colonne 6).

Charges spéciales de l'entrée n° 2

Elles comprennent les dépenses afférentes à l'entretien, la réparation et l'aménagement du hall d'entrée dit entrée n° 2, telle que décrit à l'article 3 du présent règlement, sa porte et ses systèmes d'ouverture.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Répartition : Les charges énumérées au présent article seront réparties entre les copropriétaires comme indiqué sur le tableau ci-après (colonne 7).

Charges spéciales de la cage d'escaliers n° 2

Elles comprennent les dépenses afférentes à l'entretien, la réparation et l'aménagement de la cage d'escaliers dite escaliers n° 2 à laquelle on accède par l'entrée n° 2.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Répartition : Les charges énumérées au présent article seront réparties entre les copropriétaires comme indiqué sur le tableau ci-après (colonne 8).

Charges spéciales de l'entrée n° 3

Elles comprennent les dépenses afférentes à l'entretien, la réparation et l'aménagement du hall d'entrée dit entrée n° 3, telle que décrit à l'article 3 du présent règlement, sa porte et ses systèmes d'ouverture.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Répartition : Les charges énumérées au présent article seront réparties entre les copropriétaires comme indiqué sur le tableau ci-après (colonne 9).

Charges spéciales de la cage d'escaliers n° 3

Elles comprennent les dépenses afférentes à l'entretien, la réparation et l'aménagement de la cage d'escaliers dite escaliers n° 3 à laquelle on accède par l'entrée n° 3.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Répartition : Les charges énumérées au présent article seront réparties entre les copropriétaires comme indiqué sur le tableau ci-après (colonne 10).

9. 20/3

Charges spéciales des portails d'entrée et de sortie

Elles comprennent les dépenses afférentes à l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel des deux portails à ouverture commandée : celui de l'entrée côté rue de l'abbé Bonpain et celui de la sortie côté rue des Bourloires tels qu'ils sont décrits à l'article 3 du présent règlement, ainsi que des systèmes d'ouvertures, de commande et installations annexes à ces portails.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative

Répartition : Les charges énumérées au présent article seront réparties entre les copropriétaires comme indiqué sur le tableau ci-après (colonne 11)

Charges spéciales des parties communes particulières aux lots 36 et 38

Elles comprennent les dépenses afférentes à l'entretien, le fonctionnement (contrat de maintenance, électricité...), la réparation et l'aménagement de l'ascenseur, de sa machinerie, de la cage d'ascenseur, des systèmes d'ouverture et installations annexes si cet équipement était réalisé à l'initiative et pour l'usage des lots 36 et 38.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative

Répartition : Les charges énumérées au présent article seront réparties entre les copropriétaires comme indiqué sur le tableau ci-après (colonne 12).

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be '33' followed by a stylized 'B' and a long vertical stroke.

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA REPARTITION DES CHARGES - LEGENDE

- Colonne 1 : N° de lot dans la copropriété.
- Colonne 2 : Désignation des lots.
- Colonne 3 : Répartition des charges générales.
- Colonne 4 : Répartition des charges spéciales du bâtiment.
- Colonne 5 : Répartition des charges spéciales de l'entrée n° 1.
- Colonne 6 : Répartition des charges spéciales de la cage d'escaliers n° 1.
- Colonne 7 : Répartition des charges spéciales de l'entrée n° 2.
- Colonne 8 : Répartition des charges spéciales de la cage d'escaliers n° 2.
- Colonne 9 : Répartition des charges spéciales de l'entrée n° 3.
- Colonne 10 : Répartition des charges spéciales de la cage d'escaliers n° 3.
- Colonne 11 : Répartition des charges spéciales des portails d'entrée et de sortie.
- Colonne 12 : Répartition des charges spéciales des parties communes particulières aux lots 36 et 38.

0 38 1

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA REPARTITION DES CHARGES

N° Lot Col 1	Désignation Col 2	Charges Générales Colonne 3	Charges Spéciales Colonne 4	Charges Spéciales Colonne 5	Charges Spéciales Colonne 6	Charges Spéciales Colonne 7	Charges Spéciales Colonne 8	Charges Spéciales Colonne 9	Charges Spéciales Colonne 10	Charges Spéciales Colonne 11	Charges Spéciales Colonne 12	Observations
1	cave	2	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
2	cave	1	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
3	cave	1	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
4	cave	1	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
5	cave	1	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
6	cave	1	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
7	cave	1	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
8	cave	2	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
9	cave	1	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
10	cave	1	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
11	cave	1	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
12	cave	1	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
13	cave	1	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
14	cave	1	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
15	cave	2	20	20	20	20	20	20	20	20	20	
16	parking	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
17	parking	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
18	parking	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
19	parking	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
20	parking	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
21	parking	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
22	parking	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
23	parking	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
24	parking	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
25	parking	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
26	parking	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
27	Duplex	75	79	79	79	79	79	79	79	79	79	
28	Appartement	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	
29	Duplex	75	79	79	79	79	79	79	79	79	79	
30	Duplex	83	86	86	86	86	86	86	86	86	86	
31	Appartement	77	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
32	Duplex	75	79	79	79	79	79	79	79	79	79	
33	Duplex	71	75	75	75	75	75	75	75	75	75	
34	Duplex	71	75	75	75	75	75	75	75	75	75	
35	Duplex	75	79	79	79	79	79	79	79	79	79	
36	Duplex	77	81	81	81	81	81	81	81	81	81	
37	Remise	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
38	Appartement	158	206	451	550	1000	1000	1000	1000	1000	1000	
	Total/1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	

6. 259

Titre Troisième

Opposabilité du Règlement. Mutations. Locations.

Article 17

Opposabilité du Règlement.

Au terme de l'article 13 de la loi du 10 Juillet 1965, le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être portées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Article 18

Mutations de propriété.

Lors de la mutation entre vifs à titre onéreux, les parties sont tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la Loi du 10 juillet 1965.

Tout transfert d'un lot, toute constitution sur ce dernier 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 du 17 mars 1967.

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire de l'un des droits ci-dessus doit notifier au syndic son domicile réel ou élu de plein droit au siège du syndicat.

Article 19

Locations.

Le copropriétaire ne peut consentir une location de son lot qu'après avoir donné connaissance au locataire des obligations de jouissance et d'usage qui résultent pour lui du présent règlement.

28/4/7

TROISIEME PARTIE

Administration des Parties Communes

Dispositions Diverses. Décisions extraordinaires.

Titre Premier

Administration des parties communes.

Règlement des charges. Assurances.

Article 20

Constitution d'un syndicat.

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat est régi par la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985 et le décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 9 juin 1986 ainsi que les textes qui le modifieront et les compléteront.

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

Le siège du syndicat est situé au bureau du syndic ou tout autre lieu décidé en assemblée générale.

Article 21

Syndic.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale.

Il peut être révoqué à tout moment par décision de l'assemblée générale.

Monsieur **COPIN** est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985, notamment dans ses articles 17 et 18 et le décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 9 juin 1986 dans les articles 31 à 39.

Article 22

Conseil Syndical.

L'assemblée des copropriétaires pourra, à tout moment, instituer un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil.

Article 23

Assemblées générales.

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble. Elle prend toutes les décisions utiles et ces décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

9. 33 f

Réunions:

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 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.

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance (dès qu'il y aura au moins deux copropriétaires).

Convocations:

Les convocations sont adressées 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 chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée).

Représentation:

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire. Celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera régie par les articles 22 et 23 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et celle du 28 décembre 1966.

Tenue des assemblées:

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de leur assemblée, les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président et, le cas échéant, son bureau.

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, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a constitué un.

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 éventuelles formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux de séances sont inscrits à la suite les uns des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

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

Quorum Majorité:

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

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

Toutefois lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

A. 33

Votes particuliers:

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien ou de fonctionnement d'un élément d'équipement d'une partie de l'immeuble 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 aux dites dépenses.

Article 24Règlement de charges.

- A. Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.
Pour permettre au syndic de faire face aux paiements des charges communes chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.
Le syndic pourra en outre exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret du 17 mars 1967 susvisé.
- B. Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.
Leur règlement aura lieu au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.
Toutefois le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire.
Le règlement des charges communes s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement ne pourra en aucun cas être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.
Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.
Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée:
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 montant du solde du compte bancaire ou postal séparé s'il existe.
 3. Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au §1 ci-dessus lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.
 4. Le projet de résolution dans le cas où l'assemblée autorise une délégation du pouvoir à une fin déterminée.
- C. Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires ou à des nu-propriétaires et usufruitiers ou propriétaire et titulaires de droits d'usage et d'habitation ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis à vis du syndicat.
- D. Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.
D'autre part les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.
- E. Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas accord de délais de règlement.
- F. Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire défaillant resteront à la charge du débiteur.
- G. Chaque copropriétaire fera son affaire personnelle du paiement direct à ses fournisseurs de ses charges individuelles étrangères aux autres copropriétaires.

9 33 f

Article 25

Assurances

Le syndicat sera assuré pour ce qui concerne l'immeuble contre:

- a. L'incendie, les dégâts des eaux, la tempête, la foudre, les accidents électriques, les explosions, etc....
- b. Le recours des voisins et des locataires.
- c. La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier.

L'assemblée générale décidera des risques à couvrir ainsi que du choix de la compagnie.

Les copropriétaires ou locataires qui de par leurs équipements ou leur profession occasionneraient une surprime en supporteront le montant.

9 330

Titre Deuxième

Dispositions diverses. Décisions extraordinaires.

Article 26

Notification.

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement 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 de l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance comme il est prévu à l'article 27 du présent règlement.

Article 27

Action 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 créances même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 mars 1908 et en cas d'urgence notamment d'une demande de procédure conforme aux articles 806 et suivants du code de procédure civile.

Le syndic rend compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tout litige dont est saisie une juridiction concernant le syndicat le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de cette instance.

Article 28

Amélioration. Addition. Surélévation.

Les améliorations, additions de locaux privatifs seront effectuées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 29

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.

33



MODIFICATION DES LOTS INVENDUS

La société "SCI LES TERRASSES DE L'OPERA" se réserve le droit de modifier la composition, le nombre des lots ci-dessus désignés et l'affectation de ces lots, tant que ceux-ci ne sont pas vendus, par la réunion ou la division d'un ou plusieurs lots, soit par l'augmentation ou la diminution du nombre de pièces composant les lots et la quotité des parties communes attachées auxdits lots, exprimée en millièmes.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié par les soins du notaire soussigné, au deuxième bureau des hypothèques de LILLE, conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et des dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement et des plans seront payés par le propriétaire actuel de l'ensemble immobilier, à la première vente, pour être ensuite répartis entre les acquéreurs, ces derniers restant solidaires du paiement.

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 du 17 mars 1967 susvisé.

POUVOIRS

Les parties donnent pouvoirs à :

Madame Sandrine PRUVOST, Clerc de Notaire, et Mademoiselle Valérie MARTIN, Clerc de Notaire,

Tous deux domiciliés à LILLE (Nord), Boulevard de la Liberté, numéro 67,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

A l'effet de :

procéder ou faire procéder à toutes rectifications ou modifications d'état civil, cadastrales ou hypothécaires, signer tous procès-verbaux, actes et pièces, élire domicile, substituer et, généralement faire le nécessaire.

DONT ACTE, rédigé sur trente cinq pages.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci

33 A. 1

FB/VG

sur ledit acte ont été recueillies par Monsieur Bernard TISON, Clerc de la Société Civile Professionnelle sus-énoncée, habilité à cet effet et assermenté.

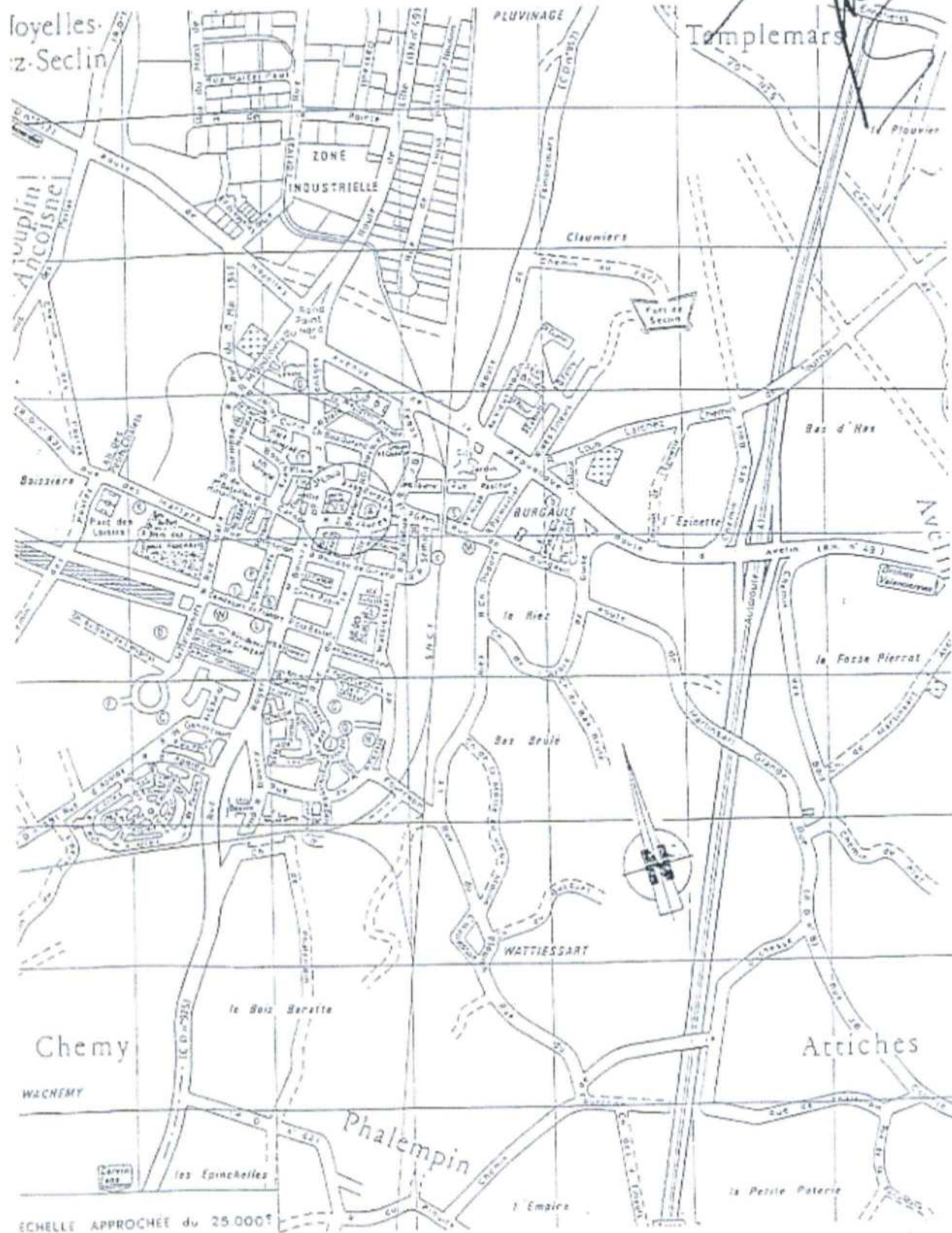
Et le Notaire a lui-même signé le même jour.

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

VILLE DE SECLIN
RUE DES BOURLOIRES
Section AR n°706, 713 et 714
PLAN DE SITUATION
Echelle approchée : 1/25000

ANNEXE à la Minute
Ante ven per Maître
Notaire à Lille
31 mai 1900

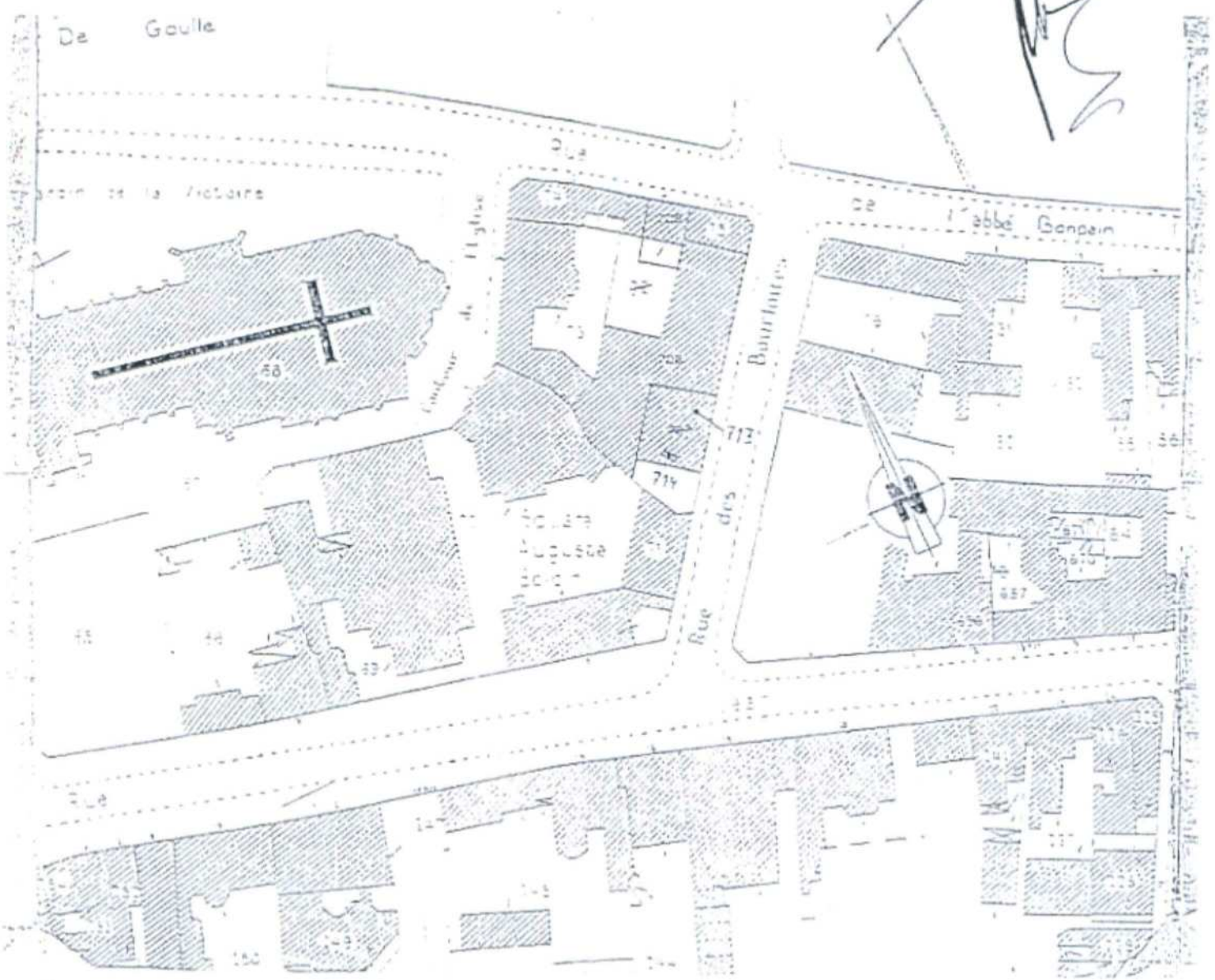
DROIT DE TIMBRE
PAYÉ SUR ETAT
Autorisation du 22 Mars 1900



DROIT DE TIMBRE
PAYÉ SUR ÉTAT
Autorisation du 23 Novembre 1931

VILLE DE SECLIN
RUE DES BOURLOIRES
Section AR n°706, 713 et 714
EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL
Echelle: 1/1000

INVENTAIRE à la Minute n°
Acte de propriété n° 1000
Volume à 1/1000
31 300 1931



33