

000572



15 FEV 1960 DOUAI.A.C.

PARDEVANT Me Jean ALLARD, Notaire à Douai (Nord)
Place Carnot, n°12, soussigné,

ONT COMPARU

1°) Monsieur Jean, Gabriel, Ernest, Marie,
Ghislain, PETEN, Docteur en Droit, demeurant à Bru-
xelles (Belgique), Avenue Louise, n°486.

Agissant au nom et pour le compte de la
Compagnie Immobilière Européenne, Agence de
Paris, 15, Faubourg Montmartre à PARIS (9ème
arrondissement) immatriculée au Registre de Com-
merce de la Seine sous le numéro 57-B-8816,
Société Anonyme au Capital de QUARANTE DEUX
MILLIONS de FRANCS belges ayant son siège so-
cial à Bruxelles 52, rue Royale, et un établis-
sément en France ; ladite société constituée
sous la dénomination de "Compagnie Immobilière
Européenne" suivant acte reçu par Me ENGLEBERT
Notaire à Bruxelles le seize Juin mil neuf cent
vingt et publiée au Moniteur Belge, annexe du
neuf juillet mil neuf cent vingt sous le numéro
7780.

Spécialement délégué à l'effet des présen-
tes aux termes d'une délibération du Conseil
de Gérance de ladite Société en date à Paris du
deux sept Mars mil neuf
cent soixante, du procès-verbal de laquelle
un extrait certifié conforme est demeuré joint
et annexé aux présentes après avoir été revêtu
de la mention d'usage par Me Jean ALLARD, No-
taire soussigné.

2°) Monsieur Serge, Fernand FRAGER, Docteur en
Droit, demeurant à NEUILLY-sur-SEINE, Square Mauri-
ce Barthe, n°3

Agissant au nom et pour le compte de la
Société Immobilière du Faubourg Saint Honoré
immatriculée au Registre du Commerce de la Sei-
ne, sous le numéro 57-B-7485, Société Anonyme
au Capital de QUARANTE MILLIONS HUIT CENT MILLE
FRANCS ayant son siège Social à PARIS (8ème
arrondissement), 40, rue du Faubourg Saint
Honoré, ladite Société constituée sous la déno-
mination de : "Société Immobilière du Faubourg

1960

Enregistré à Douai (A.C.) le
Vol. 2184
Reçu: *[Signature]*
12 A
17/2/60

[Signature]

Cinquante et un millions
d'anciens francs soit cinq
cent dix mille nouveaux.

[Signature]

Saint-Honoré " suivant acte reçu par Me Robert AUERON, Notaire à PARIS, le trente Mars mil neuf cent vingt huit, ainsi qu'il résulte de l'acte de souscription et de versement du capital social, reçu par ledit Me AUERON, Notaire à Paris, le deux avril mil neuf cent vingt huit de la première Assemblée Générale constitutive en date du deux avril mil neuf cent vingt huit et de la deuxième Assemblée Générale constitutive en date du treize avril mil neuf cent vingt huit, le tout publié conformément à la loi dans la gazette du Palais du vingt sept Avril mil neuf cent vingt huit.

Spécialement délégué à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date à PARIS du dix sept Mars mil neuf cent soixante, du Procès-Verba de laquelle un extrait certifié conforme est demeuré joint et annexé aux présentes après avoir été revêtu de la mention d'usage par Me Jean ALLARD, Notaire soussigné.

3°) Monsieur Gaspard, Jacques, Richard TRILLET, Directeur de Sociétés, demeurant à PARIS (9ème arrondissement) rue du Faubourg Saint-Honoré numéro 40, époux de Madame Laure, Marie, Jeanne VAN BELLINGHËN.

Né à MODIMONT (Belgique) le douze mars mil huit cent quatre vingt dix

4°) Monsieur Jules, Charles, Jean WACQUEZ, Administrateur de Sociétés, demeurant à Douai (Nord) rue des Récollets Anglais n°13, époux de Madame Jacqueline, Magdelaine, Marguerite, Marie HUBER,

Né à Sin-le-Noble (Nord) le douze avril mil neuf cent vingt sept.

"La Société Anonyme Compagnie Immobilière Européenne, la Société Anonyme "Société Immobilière du Faubourg Saint-Honoré", Monsieur "Gaspard, Jacques, Richard, TRILLET, et Monsieur Jules, Charles, Jean "WACQUEZ, agissant tous quatre comme seuls membres et en outre, la "Société Anonyme "Compagnie Immobilière Européenne" comme seule "gérante, au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière "de Constructions" Jules LEMAIRE, Société Civile au Capital de TRENTE MILLIONS DE FRANCS, dont le siège est à Douai (Nord) rue des "Récollets Anglais, n°13 ; ladite Société régulièrement constituée "pour une durée de soixante années à compter du six septembre mil "neuf cent cinquante huit, aux termes d'un acte reçu par Me Pierre "ALLARD, prédécesseur immédiat du Notaire soussigné, le six septem-"bre mil neuf cent cinquante huit".

LESQUELS au nom de la Société Civile Immobilière de Constructions "Jules LEMAIRE" ont établis le règlement de copropriété général et l'état descriptif de division relatif à un ensemble immobilier appartenant à ladite Société Civile Immobilière de Constructions "Jules Lemaire" sise à Mons-en-Baroeul (Nord) qui sera plus amplement désigné dans le corps du règlement de copropriété général et dans l'état descriptif de division, objet des présentes.

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE GENERAL.

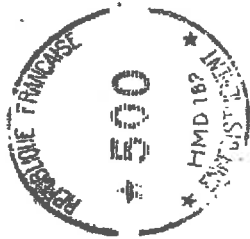
Chapitre Ier - DISPOSITIONS GENERALES

Article Ier -

- B U T -

*Anciens francs soit
Trois cent mille Nouveaux
Francs.*

*X
1/1 ✓
JW
1*



000573



15 FEV 1960 DOUAI A.C.

Le présent règlement de copropriété a été établi en conformité des dispositions de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit et de l'article 80 de la loi n°53-80 du sept Février mil neuf cent cinquante trois dans le but :

- 1°) De déterminer les parties de l'ensemble immobilier qui seront communes et celles qui seront privées,
- 2°) De répartir et réglementer les constructions et espaces libres
- 3°) De fixer les droits et obligations respectifs des propriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.
- 4°) D'organiser l'Administration de l'ensemble Immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chacun des copropriétaires au paiement des charges,
- 5°) Et de régler entre ces derniers les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté entre eux.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décision particulière prise par l'Assemblée générale prévue ci-après sous la troisième partie.

Article 2ème - MODALITES D'APPLICATION

Le présent règlement entrera en vigueur en tant que règlement de copropriété à partir du jour où l'un quelconque des associés de la Société Civile Immobilière de Constructions "Jules LEMAIRE", usant de la faculté de retrait prévue au contrat de Société, aura reçu l'attribution d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble faisant partie de l'ensemble immobilier à édifier, où à défaut, à partir du jour du partage de cet ensemble immobilier.

Jusque là, il servira de règlement d'occupation et de jouissance aux membres de la Société pour l'exercice de leurs droits et obligations quant aux locaux dont ils auront la jouissance, tant en ce qui concerne l'usage des choses communes générales ou particulières que des parties privées et la répartition des charges correspondantes incombant aux associés, les frais et dépenses d'entretien et de réparation des immeubles à faire figurer dans les charges sociales, le service des immeubles les assurances et généralement pour toutes les questions auxquelles, au cours des statuts de l'acte de société, il a été renvoyé au règlement.

Chapitre 2ème - DESIGNATION

Article 3ème - Le présent règlement de copropriété général s'applique à un ensemble immobilier qui sera édifié sur un terrain situé à Mons-en-Baroeul (Nord) Avenue Virnot, tenant vers l'Est à la rue Jean-Jacques Rousseau, vers l'Ouest à l'Avenue Virnot, vers le Nord à l'Avenue Cécile, et vers le Sud à divers, repris au cadastre rénové de la ville de Mons-en-Baroeul avant procès verbal de réunion sous les N°s 1138 de la section A, lieudit "LES SARTS" pour quarante trois ares soixante trois centiares, et 1139 de la même section A, lieudit "LES SARTS" pour quatre vingt treize ares quatre vingt onze centiares, soit

2

Handwritten signatures and initials

ensemble une contenance globale de un hectare trente sept ares cinquante quatre centiares et repris au même cadastre rénové de la Ville de Mons-en-Baroeul après procès verbal de Réunion établi par Monsieur l'Inspecteur du Cadastre à LILLE, établi le neuf mars mil neuf cent soixante et qui sera déposé à la Conservation des Hypothèques de Lille (1er Bureau) en même temps que la copie des présentes pour permettre les formalités de publication sous le numéro 4414 de la section A, lieudit "LES SARTS" pour une contenance de un hectare, trente sept ares cinquante quatre centiares.

L'ensemble immobilier, objet du présent règlement de copropriété général comprendra :

1°) Un ensemble composé de quarante huit logements individuels à usage d'habitation implantés sur le terrain selon le plan ci-après annexé.

Ces pavillons seront édifiés sur partie des terrains désignée par les numéro 1 à 48 du plan ci-annexé.

2°) Un corps de bâtiment collectif situé au Nord Ouest du terrain désigné au plan par la lettre C.

Ce corps de bâtiments, comprendra un sous-sol aménagé en caves, un rez-de-chaussée à usage commercial et 5 étages comprenant 20 appartements le tout disposé comme suit :

Au sous-sol 22 petites caves et une grande cave.

Au rez-de-Chaussée : Un centre commercial, comportant trois magasins

A chaque étage : 2 appartements de 3 et 4 pièces principales.

Cet immeuble sera édifié sur tout ou partie de l'espace délimité par la lettre C, au plan ci-annexé.

3°) Et 34 garages.

Le corps de bâtiment collectif aura sur ses faces Est et Nord une bande de jardin non clôturé, et un parking.

Un règlement intérieur sera établi par ailleurs en ce qui concerne les rapports entre les seuls copropriétaires du bâtiment collectif.

Dans leurs relations avec les propriétaires de maisons individuelles ou de garages, les copropriétaires du bâtiment collectif seront représentés par leur syndic.

RAPPEL DU DROIT DE PROPRIETE DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTIONS "JULES LEMAIRE".

Le terrain ci-dessus désigné sur lequel doit être érigé un ensemble immobilier appartient en toute propriété à la Société Civile Immobilière de Construction "JULES LEMAIRE", pour avoir été acquis par elle aux termes d'un acte reçu par Me Joseph VANDORME et Me Robert DUCROCQ, tous deux Notaires à Lille les six et onze septembre mil neuf cent cinquante huit, de la Société Anonyme des Stades Henri Joris et Jules Lemaire, Société en liquidation, à capital de SEPT MILLIONS SIX CENT VINGT CINQ MILLE FRANCS, dont le siège de la liquidation était à LILLE, rue des Ponts de Commines, n°46, inscrite au registre du Commerce du Tribunal de Commerce de Lille, sous le n° 68.268 F moyennant le prix principal de VINGT HUIT MILLIONS SOIXANTE DOUZE MILLE FRANCS que la Société acquéreuse a payé comptant suivant les formes prescrites par la loi à la vue de Me VANDORME, l'un des notaires soussignés à la Société

ques de LILLE (1er Bureau) le 15 septembre 1920
Volume 2280 n°36.

Handwritten initials and marks:
H
J
S

venderesse ainsi que les co-liquidateurs de cette dernière l'ont reconnu et en ont consenti à la Société acquéreuse bonne et valable quittance sa réserve avec renonciation expresse à tous droits de privilège et d'action résolutoire, tant pour le prix et son mode de règlement que pour tous frais et charges quelconques ; Observation étant ici faite que dans cet acte la Société Anonyme des Stades Henri Jooris et Jules Lemaire était représentée par ces cinq co-liquidateurs, agissant en vertu des pouvoirs qui leur avaient été conférés aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale extraordinaire des actionnaires de ladite Société tenus le vingt deux juillet mil neuf cent cinquante huit à LILLE, 77, rue Nationale, dor le Procès Verbal Original est demeuré annexé après mention à un acte reçu par Me VANDORME, Notaire susdit, le cinq septembre mil neuf cent cinquante huit, en constatant le Dépôt au rang de ses minutes.

Audit acte, les liquidateurs de la Société venderesse ont déclaré qu'en tant qu'être moral, cette dernière n'était pas soumise à l'Hypothèque légale.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques
Chapitre 3ème - DISTINCTION ENTRE "PARTIES PRIVEES" ET "PARTIES COMMUNES"

Section 1 Définition et composition des parties privées.

Article 4ème

- a) Définition - Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire, c'est-à-dire des locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.
- b) Composition - 1 - Immeuble collectif - Elles comprennent notamment pour chacun des locaux privés compris dans l'immeuble collectif, mais seulement si les choses énumérées ci-dessous s'y trouvent :
- 1°) Les carrelages, dallages, parquets, y compris les lambourdes et en général tous revêtements.
 - 2°) Les plafonds, (c'est-à-dire le lattis et revêtement de plâtre qui recouvrira le lattis, les moulures, ornements et décorations dont les plafonds seront agrémentés et les pièces de menuiserie dont ils pourront être parés).
 - 3°) Les portes palières et portes d'entrée particulières, les fenêtres et portes de fenêtres, les persiennes, volets, jaloux, garde-corps et barres d'appui des fenêtres et tous accessoires de ces choses ;
 - 4°) Les cloisons séparatives des diverses pièces avec leurs portes (sous réserve de ce qui va être dit en fin de la présente nomenclature)
 - 5°) Les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectées à l'usage collectif pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité du chauffage central, pour l'évacuation des eaux usées etc...
 - 6°) Les installations nécessaires à l'obtention de l'eau chaude, les installations sanitaires et hygiéniques, celles des cuisines (pierre à évier, vidoire, fourneaux, etc...) les planards, penderies et étagères.
 - 7°) La serrurerie, la robinetterie, etc...
 - 8°) Tout ce qui concerne la décoration, cheminées hormis les conduits de fumée, glace, peintures, tentures, boiseries etc... enduits des gros murs et cloisons séparatives.

Handwritten mark:
3

Handwritten initials and marks:
V
H
J
S



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

Les devantures et vitrines des magasins, les volets, rideaux de fer ou grilles qui leur serviront de fermeture, seront aussi propriété privée.

Particularité : Les cloisons séparatives de deux appartements ou locaux appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces appartements ou locaux.

Celles qui sépareront les appartements des parties communes (escaliers, corridors, etc...) et les murs de refend, même dans la partie qui traverse les appartements, seront propriété commune.

11 - Immeubles Individuels - Les parties privées des immeubles individuels comprennent la totalité des constructions avec leurs dépendances et accessoires. Et le droit à la jouissance privative des cours et jardins faisant parties du lot.

Section 11 : Définition et composition des parties communes.

Article 5ème - Parties communes générales.

a) Définition - Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé et qui ne sont pas communes seulement aux copropriétaires de l'un des corps de bâtiments.

b) Composition - Elles comprennent notamment :

1°) Sol et clôture - La totalité du sol, y compris celui sur lequel sont ou seront construits des bâtiments ou installations quelconques, c'est-à-dire en sa superficie totale de Treize mille sept cent cinquante quatre mètres carrés d'après cadastre, les clôtures, murs et grilles, en tant qu'ils dépendent de la propriété :

2°) Les entrées, passages, voies de desserte pour accéder aux différents bâtiments.

3°) Les tuyaux, le tout-à-l'égout, les drains et les branchements d'égout, les conduites, prises d'eau, canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité avec tous leurs accessoires (robinets, ventouses, bouches de puisage, bouches à clé, poteaux, compteurs, coffrets, lampadaires transformateurs, regards sur conduits, bouche d'égout, etc...) à l'exception des branchements, gaines ou canalisations secondaires particulières à une maison déterminée.

4°) Et en général, tous les locaux et services communs à l'ensemble des usagers (parc d'enfants, espaces verts, parkings, terrains de jeux) ainsi que tous objets mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun.

Article 6ème - Parties communes de l'immeuble collectif.

a) Définition - Les parties communes de l'immeuble collectif comprennent celles qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé, mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires de locaux situés dans le même corps de bâtiment.

b) Composition - Elles comprennent notamment pour le corps de bâtiment mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent :

Armature de la maison - les fondations, les gros murs de façade de pignon de mitoyenneté, les murs de refend, le gros oeuvre des planchers

000574



15 FEV 1960 BOUAI. A.C.



000575



15 FEV 1960 DOUAI.A.C.

(hourdis, poutres et solives), les voûtes des caves, la charpente et la couverture de l'immeuble dans son ensemble.

Façade - Les ornements des façades, y compris le socle et l'ossature des balcons, terrasses au droit des locaux en retrait des façades (mais le tout non compris les garde-corps d'appui des fenêtres, les persiennes, volets, jalouzies, abat-jours, qui seront propriété privée).

Tête de cheminée, Ventilation - les têtes de cheminées, les coffres gaines et conduits de fumée, les tuyaux de ventilation des W.C et des salles de bains.

Locaux, espaces, et services communs - Les escaliers, les couloirs et dégagements des caves, les locaux ou emplacements des services généraux ceux des boîtes à ordures, du transformateur, des compteurs et du branchement d'égoût le cas échéant.

Les paliers d'étage et cages d'escaliers.

L'emplacement réservé au remisage des bicyclettes et voitures d'enfants.

Les portes, fenêtres, châssis vitrés etc... se trouvant dans toutes les parties communes.

Toutes installations qui sont affectées spécialement aux usagers de la maison considérée.

Et, d'une manière générale, tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul, y compris les combles.

Canalisations - Les tuyaux et regards du tout-à-l'égoût s'il y a lieu ainsi que les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux de pluie, les gaines vide-ordures.

Ceux de chute et d'écoulement des eaux ménagères, d'évacuation des W.C, les conduits prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, du chauffage central, du gaz, de l'électricité (sauf toutefois les parties de ces tuyaux et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privés et affectés à l'usage des propriétaires de ces locaux.

Les gaines en maçonnerie particulières aux canalisations de chaque maison.

Les branchements secondaires desservant la maison considérée et la reliant, le cas échéant, aux installations générales de téléphone ou de télégraphe, ainsi qu'aux canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité, d'assainissement, de tout-à-l'égoût.

Appareils - Les compteurs centraux d'eau, de gaz d'électricité, le transformateur et généralement tous appareils au service commun de la maison tels qu'ascenseurs, monte-charge, extincteurs, etc...

Accessoires - Tous objets mobiliers et ustensiles se trouvant pour les besoins de la maison, dans les parties communes, installations d'éclairage, glaces etc...

Particularité - Les paillasons des portes d'entrée et portes palières, bien que se trouvant sur une partie commune, sont propriété privée.

Et d'une façon générale, font partie des choses communes à l'immeuble, tous les objets fixes ou mobiles qui, par leur caractère, leur

h

Y et [signature]

détermination ou usage, ne sont pas au bénéfice exclusif et particulier d'un propriétaire déterminé ou à l'usage commun de tous les co-propriétaires de l'ensemble immobilier, l'énumération ci-dessus étant purement énonciative et non limitative.

Article 7ème : Indivision forcée.

Les parties communes ci-dessus définies sont placées sous le régime de l'indivision forcée.

Article 8ème - Programme de construction.

Le programme de construction de l'ensemble immobilier sera réalisé en neuf programmes ainsi répartis :

Programme A lots 1 à 7 - 7 maisons individuelles rue Jean Jacques Rousseau.

Programme B Lots 8 à 13 - 6 maisons individuelles rue intérieure Sud.

Programme C " 14 à 16 - 3 maisons individuelles Avenue Virnot.

" D " 17 à 20 - 4 " " Rue intérieure Nord.

" E " 21 à 23 - 3 " " Rue intérieure centre.

" F " 24 à 29 - 6 " " Avenue Virnot.

" G " 30 à 48 - 19 " en bande A venue Cécile.

" H " 49 à 71 - Immeuble collectif Rue Jean-Jacques

Rousseau. " I " 72 à 105 - 34 Garages Rue Intérieure.

Chapitre 4ème - DIVISION EN LOTS

Article 9ème - Répartition.

L'ensemble immobilier, objet du présent règlement est divisé en 105 lots.

Chacun de ces lots comprend des parties privées ou désignées par l'indication du numéro du lot et une quote-part indivise des parties communes générales et le cas échéant, de celles qui sont communes à l'immeuble collectif dans lequel sont situées les parties privées qui composent le lot en question. Cette quote-part est en millièmes pour les parties communes du collectif et en dix millièmes pour les parties communes générales.

Les lots composant l'ensemble des 48 maisons individuelles sont numérotés de 1 à 48.

Les lots composant l'immeuble collectif sont numérotés de 49 à 71.

Les lots composant l'ensemble des 34 garages sont numérotés de 72 à 105.

La composition des lots figure au tableau ci-après.

Récapitulation générale :

Ensemble de 29 maisons Individuelles :	4.685 dix-millièmes
Ensemble de 19 maisons en bande :	1.350 dix-millièmes
Immeuble collectif :	2.000 dix-millièmes
Ensemble de 34 garages :	1.965 dix-millièmes
Total Général :	10.000 dix-millièmes

Plans :

Les terrains et espaces, privatifs et communs.

Les sous-sol, magasins et appartements du collectif.

ETAT RECAPITULATIF DES LOTS

situés sur le terrain de lha 37 ares 54ca, repris au cadastre de la Commune de MONS-~~en~~-BAROEUL, avant réunion sous les numéros 1138 de la section A lieudit "LES SARTIS" pour 43 ares 63ca et 1139 de la section A, lieudit "LES SARTIS" pour 93 ares 91ca et après réunion sous le n° 4414 de la section A, lieudit "LES SARTIS" pour lha 37 ares 54ca

Numéro Lot	Numéro Plan Masse	Nature - Désignation du Lot	Surface MR	COPROPRIÉTÉ de l'ensemble de l'immeuble Immobilier collectif
1	1-	Maisons Cadres avec Cellier et jouissance privative du jardin attenant	359	240
2	2-	Major "	290	200
3	3-	Minor "	274	200
4	4-	Cadres "	259	200
5	5-	Major "	250	150
6	6-	Major "	238	125
7	7-	Major "	234	100
8	8-	Major "	270	150
9	9-	Major "	270	150
10	10-	Major "	270	150
11	11-	Major "	270	150
12	12-	Major "	270	150
13	13-	Major "	270	150
14	14-	Junior "	175	100
15	15-	Major "	250	175
16	16-	Major "	222	175
17	17-	"Spécial Rémy"	335	200
18	18-	Cadres "	272	150
19	19-	Cadres "	230	150
20	20-	Cadres "	275	200
21	21-	Cadres "	243	150
22	22-	Cadres "	250	160
23	23-	Cadres "	243	150
24	24-	Major "	298	210
25	25-	Major "	250	150
26	26-	Major "	292	150
27	27-	Major "	300	150
28	28-	Major "	300	150
29	29-	Major "	300	150
Soit pour l'ensemble des 29 Maisons individuelles			4.685	

30	Maison	174	90
31	"	110	70
32	"	110	70
33	"	110	70
34	"	110	70
35	"	110	70
36	"	110	70
37	"	110	70
38	"	110	70
39	"	110	70
40	"	110	70
41	"	110	70
42	"	110	70
43	"	110	70
44	"	110	70
45	"	110	70
46	"	110	70
47	"	110	70
48	"	110	70

Soit pour les 19 maisons en

bande..... 1.350

Immeuble collectif rue Jean-Jacques ROUSSEAU.

49	Collectif	75	34
50	"	116	1106
51	"	82	37
52	"	70	33
53	"	82	39,8
54	"	70	33
55	"	82	39,8
56	"	70	33
57	"	82	39,8
58	"	70	33
59	"	82	39,8
60	"	70	33
61	"	82	39,8
62	"	70	33
63	"	82	39,8
64	"	70	33
65	"	82	39,8
66	"	70	33
67	"	82	39,8
68	"	70	33

de l'ensemble Immeuble de l'ensemble ce ledit

69 : Collectif Appt 5 E-4p Gauche : 82 : 39,8 :
 70 : " Appt 5 E-3p Droite : 70 : 33 :
 71 : " Appt 5 E-4p Droite : 82 : 39,8 :

CAVES COLLECTIF

72 : Cave Collectif Magasin R.G Gauche : 3 : 1 :
 73 : " " R.C Centre : 92 : 56 :
 74 : " " R.C Droite : 3 : 1 :
 75 : Appt 1 E-3p Gauche : 5 : 2 :
 76 : Appt 1 E-4p Gauche : 6 : 1,7 :
 77 : Appt 1 E-3p Droite : 5 : 1,7 :
 78 : Appt 1 E-4p Droite : 6 : 2 :
 79 : Appt 2 E-3p Gauche : 5 : 1,7 :
 80 : Appt 2 E-4p Gauche : 6 : 2 :
 81 : Appt 2 E-3p Droite : 5 : 1,7 :
 82 : Appt 2 E-4p Droite : 6 : 2 :
 83 : Appt 3 E-3p Gauche : 5 : 1,7 :
 84 : Appt 3 E-4p Gauche : 6 : 2 :
 85 : Appt 3 E-3p Droite : 5 : 1,7 :
 86 : Appt 3 E-4p Droite : 6 : 2 :
 87 : Appt 4 E-3p Gauche : 5 : 1,7 :
 88 : Appt 4 E-4p Gauche : 6 : 2 :
 89 : Appt 4 E-3p Droite : 5 : 1,7 :
 90 : Appt 4 E-4p Droite : 6 : 2 :
 91 : Appt 5 E-3p Gauche : 5 : 1,7 :
 92 : Appt 5 E-4p Gauche : 6 : 2 :
 93 : Appt 5 E-3p Droite : 5 : 1,7 :
 94 : Appt 5 E-4p Droite : 6 : 2 :
 850m2 2,000 : 850m2 2,000 : 1,000

RECAPITULATION IMMEUBLE COLLECTIF : 46 lots Nos 49 à 94 :

95 : Garage : 55 : :
 96 : " : 55 : :
 97 : " : 55 : :
 98 : " : 55 : :
 99 : " : 55 : :
 100 : " : 55 : :
 101 : " : 55 : :
 102 : " : 55 : :
 103 : " : 55 : :
 104 : " : 55 : :
 105 : " : 55 : :
 106 : " : 55 : :
 107 : " : 55 : :

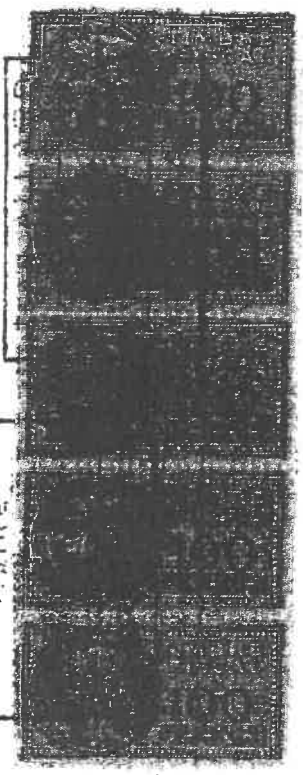
108	Garage	55
109	"	55
110	"	55
111	"	55
112	"	55
113	"	55
114	"	55
115	"	55
116	"	55
117	"	55
118	"	55
119	"	55
120	"	55
121	"	95
122	"	55
123	"	55
124	"	55
125	"	55
126	"	55
127	"	55
128	"	55
Grand Garage		1 150
Soit pour l'ensemble des 34 Garages		1.965

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten mark

J-EAN ALLARD
NOTAIRE



Les caves, dépendances, rez-de-chaussée et étages des maisons. Individuelles figurant aux plans ci-annexés.

DEUXIÈME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES

Chapitre 1er - USAGE DE L'IMMEUBLE

Section I - Usage des parties privées.

Article 10ème - Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privées lui appartenant, à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a) Modifications - Il pourra modifier comme bon lui semble la disposition intérieure de son appartement, mais en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge ; il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux. Ces modifications ne devront jamais augmenter les charges des voisins, sauf leur accord.

b) Occupation - Les appartements et locaux dépendants de l'ensemble Immobilier ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs. Les professions libérales et artisanales pourront être exercées. Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens de leur service.

Ils devront se garder de tout tapage, de tout bruit anormal ou gênant pour les voisins.

Ils ne pourront avoir aucun animal criard, malfaisant, malodorant ou malpropre.

Ils devront s'abstenir de toute production d'odeurs incommodes pour les voisins.

c) Utilisation des balcons, fenêtres et terrasses -

Il ne pourra être étendu de linge au fenêtres, balcons et terrasses. Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons sans être fixé pour éviter la chute. Toutes précautions devront être prises pour éviter toute chute d'objet ou toute coulure de liquide ou d'eau malpropres le long des murs. Pendant les gelées il sera rigoureusement interdit de faire couler de l'eau dans les conduits extérieurs de l'évacuation.

d) Harmonie de l'Immeuble -

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, persiennes, garde corps, balustrade, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant comme il sera dit ci-après.

7/1

V. B. J. J. J.

La pose des stores et de rideaux extérieurs, est autorisée. Ils devront être d'une teinte et d'un modèle uniques tel que décidé par la majorité des propriétaires.

c) Antennes - L'installation d'antennes extérieurs de radio et de télévision doit être effectuée sous le contrôle de l'Architecte de l'immeuble, et sous peine de responsabilité de l'installateur ne doit provoquer aucun dommage à la toiture de l'immeuble.

f) Enseignes - Chacun pourra placer sur la porte de son appartement ou local une plaque indicatrice personnelle. Pour les magasins toute enseigne ou tout panneau de publicité doit être agréé par l'architecte de l'immeuble.

g) Réparations, accès des ouvriers - Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes, qu'elle qu'en soit la durée, et si besoin est livrer accès aux Architectes, Entrepreneurs ou ouvriers, chargés de surveiller de conduire ou de faire des travaux.

h) Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement au Syndic ou à une personne résident effectivement à proximité dans la même ville et connue du syndic, qui sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en son absence pour parer aux cas urgents.

i) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie - Cet entretien devra être permanent et parfait de manière à éviter toute fuite ou tout engorgement.

j) Tout propriétaire restera responsable à l'égard de ses copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou par le fait d'une personne, d'un bien ou d'un animal dont il est légalement responsable.

k) Ramonages - Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

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

Chaque propriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés dans l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré chez lui. Tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

l) Planchers - surcharge : Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers fixée par l'architecte, de façon à ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs, ni lézarder les plafonds.

Insonorité : Le revêtement des parquets ne pourra être modifié qu'avec l'assentiment de l'architecte de l'immeuble et à condition que soit préservé le degré d'insonorité obtenu lors de la prise de jouissance.

m) Vente publique de meubles meublants- Aucune vente publique de meubles et autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès ou par autorisation de justice.

n) Vols - Chaque propriétaire ou occupant d'un local quelconque renonce à exercer aucun recours contre les autres propriétaires pour le cas de vol commis en ses locaux privés.

Chacun devra faire son affaire personnelle à ses frais de la souscription d'une assurance contre ce risque.

Semblable renonciation devra être exigée en cas de location par le bailleur de son locataire à peine de prendre à son compte le recours qui pourrait être exercé par ce dernier, s'il y avait lieu à recours.

o) Règlements et usages - L'exécution de tous règlements d'hygiène, de ville et de police est obligatoire pour tous. Il en est de même, d'une façon générale de tous usages des maisons bien tenues, établis dans l'intérêt commun des usagers.

Section II : Usage des Parties communes.

Article lième - Chacun des propriétaires et occupants, pour la jouissance des locaux dont il dispose, pourra user librement des parties communes suivant leur destination mais sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires ou usagers, et sous les réserves suivantes :

§ 1er - Usage des choses communes générales.

Le sol de la route, des allées de desserte et des trottoirs, parties communes intéressant toutes les maisons, ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit ; chacun des propriétaires ou usagers aura droit de passage pour lui, ses visiteurs et employés.

Les habitants de chaque immeuble devront entretenir en état de propreté les trottoirs ou caniveaux de leur façade. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour assurer sur le trottoir, au droit de leur façade, un passage facile pour piétons.

Il ne pourra être établi rien qui puisse être en contravention avec les règlements régissant la voirie.

Les jardins, cours privés. -

Les jardins et cours représentant la surface de chaque lot non occupée par les constructions seront affectés à l'usage privatif.

En cas de besoin, des décisions de l'Assemblée Générale prises à la majorité simple, régleront l'usage paisible des espaces verts, du terrain de jeux des parkings.

De même pour chaque lot, l'espace situé entre la façade avant de la construction et la limite de la rue sera affecté à l'usage exclusif et aménagé en accès au logement et au garage, et en jardiner. Ces aménagements et les clôtures devront être conformes aux dispositions arrêtées par l'Architecte de l'ensemble Immobilier.

§ 2 - Usage des choses communes à l'immeuble collectif.

Dans l'immeuble collectif, aucun des propriétaires ou occupants ne peut encombrer l'entrée, les vestibules, paliers, escaliers communs et y laisser séjourner qui que ce soit.

Il ne pourra être introduit dans la maison des matières dangereuses, insalubres ou malodorantes.

En cas d'arrêt dans le fonctionnement de la minuterie, quelle qu'en

8/10

V. it. J. J. J.

soit la cause, les propriétaires ou occupants ne pourront élever aucune réclamation.

Les tapis des escaliers, s'il en est posé, pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois pour le battage, sans que les propriétaires puissent réclamer aucune indemnité.

Les ordures ménagères ne pourront être déposées que le soir après vingt heures dans les boîtes à ordures affectées à l'usage de l'immeuble.

Chapitre II SERVICES COMMUNS

Article 12ème : Gardien.

Il pourra être prévu un gardien chargé d'assurer les charges de surveillance et d'entretien général, des espaces verts et terrains de jeux.

Il sera choisi par le Syndic, qui lui précisera ses fonctions et sa rémunération et auquel il devra obéir.

Chapitre III DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 13ème

a) Implantation et volume des constructions.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et les une par rapport aux autres, ainsi que le nombre d'étages, seront soumis à l'approbation réglementaire, ainsi que toute modification ultérieure.

Les immeubles seront exécutés en tenant compte de la qualité du site, sous le contrôle de l'architecte du groupe immobilier.

b) Vues Directes -

Les prospectes des bâtiments entourant les espaces libres communs seront calculés sans tenir compte des limites séparatives de propriété, les constructions du groupe d'habitations peuvent, par dérogation aux articles 675 à 680 du Code Civil, avoir des vues sur les autres parcelles faisant partie du même groupe.

c) Contrats pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone etc...

Chaque attributaire ou usager de maison individuelle ou de local dans un immeuble collectif fera son affaire personnelle de tous les contrats à passer avec les compagnies distributrices.

d) Equipement des voies privées et des allées de desserte -

Les voies carrossables, ainsi que les allées de desserte, seront mises en viabilité et équipées conformément aux règlements administratifs.

Les espaces verts prévus dans la composition de l'ensemble Immobilier et sur lesquels pourra être édifié un parc de jeux pour enfants seront également aménagés conformément au plan d'ensemble du groupe projeté, de même que les parkings.

e) Sol; des voies - Le sol des voies et allées de desserte sera cédé gratuitement à première réquisition de l'Administration lors du classement de ces voies dans la voirie communales.

f) Dépôts - Lors de la construction des bâtiments projetés ou s'il y a lieu d'effectuer aux bâtiments construits des réparations importantes les entreprises chargées de ces travaux pourront faire sur les voies des dépôts provisoires de matériaux, mais à la condition de rendre les voies libres dans les moindres délais après le déchargement.

g) Clôture - La clôture sur la voie publique sera conforme aux règlements administratifs.

Article 14ème - Servitudes réciproques.

D'une manière générale, les propriétaires et occupants devront respecter les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever la maison ou l'ensemble Immobilier, qu'elles résultent des titres de propriété, de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou du présent règlement, et plus spécialement des conventions qui précèdent et qui déterminent les droits et les obligations des copropriétaires relativement aux choses communes et aux choses privées.

En conséquence, et par dérogation à l'article 815 du Code Civil aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des parties communes.

Article 15ème - Modification des parties communes, Tolérances -

Toute tolérance au sujet des conditions insérées dans le présent règlement de copropriété quelle qu'en soit la raison, la durée ou la cause, ne peut être considérée comme modification, addition ou suppression de ces conditions.

Chapitre IV- VENTES, HYPOTHEQUES, LOCATIONS.

Section I - Ventes, mutations de propriété.

Article 16ème - Le présent règlement sera opposable aux acquéreurs de lots du seul fait de la mutation de propriété à leur profit et quelle qu'en soit la cause pour laquelle elle ait lieu.

Article 17ème - Si cette mutation résulte d'un contrat, le cédant devra aviser le syndic et celui-ci devra faire connaître la part contributive dans les charges sociales que le cédant devra verser dans délai au syndic. Le cessionnaire sera solidairement tenu avec le cédant du paiement de la part contributive dans les charges incombant à celui-ci.

Article 18ème - Une copie de tous les actes emportant mutation de propriété certifiée par les cédants et cessionnaire, devra être remise au syndic, tant que cette formalité n'aura pas été accomplie, le cédant sera solidairement tenu, avec le cessionnaire, du paiement de la part contributive dans les charges incombant à celui-ci.

Le nouveau propriétaire devra faire élection de domicile, soit dans l'acte d'acquisition, soit au pied de la copie de cet acte remise au Syndic.

Section II - Hypothèques.

Article 19ème - Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 93 et 94 du présent règlement de copropriété et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté comme il est stipulé auxdits articles et par suite la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il devra en outre, obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance aux dispositions de l'assemblée en matière de reconstruction et aux diverses stipulations des articles sus indiqués.

2/2

V. it. H. J. W. 3

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt au Sous-Comptoir des Entrepreneurs et au Crédit Foncier de France, ou à l'un de ces Organismes auxquelles les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables.

Section III - Locations -

Article 20ème -

Les propriétaires qui donneront leur appartement en location, devront donner connaissance aux locataires des articles 10 et 11 du présent règlement et les obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

Article 21ème -

Une copie du bail ou de l'engagement de location, certifiée par le bailleur ou le preneur, devra être envoyée au Syndic dans les huit jours de sa signature, à peine de voir refuser au preneur l'entrée de l'immeuble.

Article 22ème -

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

Section IV - Modification des lots -

Article 23ème -

Les propriétaires pourront échanger entre eux des locaux, en céder à des propriétaires voisins ou diviser leurs locaux et, en conséquence modifier la quote-part des parties communes comprises dans leur lot et la quote-part des charges de toute nature y afférentes, à la condition que le total reste inchangé.

Bien entendu, tout propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots sous la même condition.

Une expédition de l'acte contenant ces modifications devra être transmise au syndic pour être jointe au règlement de copropriété. Ces modifications seront sans effet vis-à-vis des propriétaires tant que l'expédition transcrite ne sera pas remise au Syndic.

Chapitre V - CHARGES

Article 24ème - Des différentes charges.

Les charges incombant aux propriétaires seront individuelles ou communes.

Les différentes charges communes ne seront pas réparties d'une manière absolue dans la proportion du droit de chacun dans la copropriété des choses communes, mais en raison de la nature de celles-ci, de leur affectation et de l'usage que seront appelées à en faire les différents copropriétaires.

Section I - Charges de construction des choses communes générales.

§1 - DEFINITION

Article 25ème - Les charges de construction des choses communes générales comprennent les travaux de voirie, viabilité et aménagement du terrain nécessités pour la construction de l'ensemble immobilier.

§ 11 - REPARTITION.

Article 26ème -

Elles incomberont aux copropriétaires dans les proportions indiquées ci-après :

1°) Dépenses de première installation concernant les choses communes à tous les usagers de l'ensemble immobilier.

Toutes ces charges formeront une masse qui sera répartie entre les immeubles construits ou en construction.

Pour les locaux dépendant de l'immeuble collectif, la répartition sera faite entre les copropriétaires au prorata des millièmes particuliers affectés à chaque local, conformément à la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, mais cette répartition de la part dans les parties communes générales ne concerne que les coattributaires d'un immeuble déterminé et est indivisible entre eux vis-à-vis des autres ayants droit aux dix millièmes généraux.

En conséquence, les travaux de voirie, viabilité ou autres qui seront nécessités par la réalisation d'une tranche du programme de construction devront être exécutés par les bénéficiaires de ces constructions et ceux-ci devront faire l'avance de la dépense y afférente. Les sommes ainsi avancées seront portées à leur crédit et viendront en déduction de la quote part leur incombant, qui sera ajustée au fur et à mesure de la réalisation des autres tranches du programme de construction.

Les comptes feront l'objet d'une liquidation provisoire à chaque réalisation de l'une des tranches du programme de construction. Le total de la masse provisoire en résultant sera réparti entre attributaires de logements dans les proportions sus-indiquées. Chacun devra payer la quote-part en résultant ou sera remboursé de l'excédent déjà avancé. Il sera ainsi procédé jusqu'à réalisation complète du programme de construction prévu au plan de masse.

2°) Dépenses secondaires de première installation.

Les dépenses concernant les installations secondaires et travaux de voirie, viabilité et aménagement de terrain incombant à un immeuble ou à un ensemble d'immeuble déterminé, ainsi qu'il est indiqué aux articles 5 et 6 formeront une masse distincte, qui sera partagée uniquement entre les attributaires de l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles correspondant, au titre de dépenses de construction.

Section II - Charges communes générales d'entretien et de réparations des choses communes générales.

§ 1 - DEFINITION

Article 27ème -

Elles comprennent :

1°) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels seront assujettis les cours, routes, allées de desserte.

2°) Les assurances des parties communes générales et des risques civils communs contre l'incendie et contre les accidents.

3°) Les frais d'entretien et de remplacement des canalisations pour leur partie principale, à l'exclusion des canalisations particulières aux immeubles.

4°) Les frais d'entretien des rues intérieures desservant les im-

no
/

V. M. J. M. J.

meubles, les frais d'éclairage de la route, de plantations et d'abattage.

5°) Le paiement de la consommation d'eau, d'électricité, de gaz pour les choses communes générales et les frais de compteur à usage commun.

6°) Le renouvellement du petit matériel, balais, brosse, seaux etc...

7°) L'achat de produits d'entretien et de désinfectants.

8°) Le paiement des primes d'assurances incendie pour les bâtiments communs s'il y en a, accidents de travail pour le personnel susceptible d'être engagé par le syndicat général, assurances aux tiers pour les accidents occasionnés par les employés sus-dits, responsabilité civile pour les accidents pouvant survenir sur les voies privées et dans les parcs en raison du mauvais entretien ou pour tout autre cause prévue ou imprévue (chute d'arbres, de branches etc...).

9°) Le salaire des employés et charges y afférentes.

10°) Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat général

11°) Et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations, grosses ou menues, s'appliquant aux choses communes générales.

§ 11 - RÉPARTITION

Article 28ème -

Ces charges seront réparties entre les immeubles construits ou en construction proportionnellement au nombre de dix-millièmes des parties communes générales qui leur sont attribués à chacun dans le tableau de division figurant à l'article 9 ci-dessus par rapport au total des dix-millièmes des parties communes générales affectés à l'ensemble desdits immeubles construits ou en construction.

Cette répartition se trouvera par suite modifiée au fur et à mesure de la réalisation de chaque tranche du programme de construction pour devenir définitive lors de la réalisation de la dernière tranche.

Pour les locaux dépendant de l'immeuble collectif, la répartition est faite entre eux, au prorata des millièmes particuliers affectés à chaque local, conformément à la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, mais cette répartition de la part dans les parties communes générales ne concerne que les cocontributaires d'un immeuble déterminé et est divisible entre eux vis-à-vis des autres ayants droit aux dix-millièmes généraux.

Section III - Charges d'entretien, de réparations et de reconstruction des immeubles.

§ 1 - DEFINITION

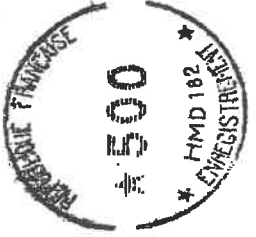
Article 29ème -

Les charges d'entretien, de réparation et de construction comprennent :

Pour chaque immeuble individuel :

1°) Les impôts, contributions et taxes auxquels ils seront assujettis sous quelque dénomination que ce soit.

2°) Tous les frais d'entretien et de réparations, de quelque nature que ce soit, s'appliquent à l'immeuble, ses dépendances ou acces-



000577



15 FEB 1960 DOUAI.A.C.

- soires.
 - 3°) Tous les frais de reconstruction totale ou partielle.
 - 4°) Tous les frais afférents à toutes canalisations et installations d'eau, de gaz, d'électricité ou autres fournitures particulières à l'immeuble.
 - 5°) Les primes de toutes assurances afférentes à l'immeuble, ses dépendances et accessoires.
 - Pour l'immeuble collectif :
 - 1°) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les choses et parties communes de l'immeuble et même ceux afférents aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne sera pas réparti entre les divers propriétaires.
 - 2°) Les frais de réparations de toute nature (grosses ou menues) à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements, locaux), à la toiture, aux façades et balcons, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau de gaz, d'électricité, de chauffage central (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations pouvant se trouver à l'intérieur de chaque appartement ou local et affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local) ; aux tuyaux de tout-à-l'égout à ceux d'écoulement des eaux pluviales et usées et à ceux des vidues (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local) ; aux entrées, aux descentes des sous-sols, la conciergerie et ses dépendances et tous les locaux affectés au service de l'immeuble.
 - 3°) Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits dont les causes ne pourraient être exactement déterminées.
 - 4°) Les frais de ravalement des façades (en ce compris les frais de peinture des balcons, balustrades, appuis de balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privée.)
 - 5°) La rétribution allouée au Syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble.
 - 6°) Les frais d'éclairage et de chauffage des entrées, vestibules et de tous les locaux et parties à l'usage commun.
 - 7°) Les frais de tout-à-l'égout, des boîtes à ordures de la maison.
 - 8°) Les frais des divers compteurs à usage commun.
 - 9°) Les primes d'assurance contre l'incendie, les accidents, la responsabilité civile, les dégâts des eaux et autres risques.
- Et d'une manière générale, tous les frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant aux choses communes de l'immeuble.

§ 11 - REPARTITION

Article 30ème -

Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction pour les immeubles individuel seront supportées exclusivement par l'attributaire des lots auxquels ils sont attachés, ainsi que toutes assurances et fournitures quelconques afférentes auxdits immeubles.

En ce qui concerne les pavillons individuels jumelés, les charges

M/S

V. de J. J. J.

afférentes aux murs mitoyens seront partagées par moitié par les propriétaires, sauf cependant l'entretien et les menues réparations à faire aux dits murs mitoyens en ce qui concerne la partie se trouvant à l'intérieur d'un local qui resteront à la charge exclusive du propriétaire de ce local.

Article 31ème

Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction afférentes aux corps de bâtiments collectif seront réparties entre les copropriétaires respectifs de chacun desdits corps de bâtiment dans la proportion des millièmes particuliers de parties communes de ces immeubles qui sont affectés à chaque lot dans le tableau de division dressé sous l'article 9 ci-dessus.

Les propriétaires des autres lots n'y participeront en rien.

Article 32ème -

En cas de réparations ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux bénéficiera aux seuls propriétaires ou occupants qui auront supportés les frais des travaux.

Section IV - Charges d'entretien des vestibules, escaliers, paliers et ascenseurs de l'immeuble collectif.

§ 1er - DEFINITION

Article 33ème

Les charges d'entretien de l'entrée, des vestibules, escaliers, et paliers comprennent :

Les frais de ménage, tels que le salaire de la femme de ménage, le cas échéant, l'achat des produits d'entretien, la peinture et le ravalement intérieur des locaux en question, les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier, l'entretien ou le remplacement de l'installation électrique.

Ces charges comprendront également, le cas échéant, les frais d'acquisition, de battage, de nettoyage et de remplacement des tapis qui pourraient être installés par la suite.

§ 11 - REPARTITION.

Article 34ème -

Les charges d'entretien de l'entrée, des vestibules, escaliers et paliers des immeubles collectifs seront réparties entre les propriétaires respectifs de chacun de ces immeubles dans la proportion des millièmes particuliers de parties communes de ces immeubles qui sont affectés à chaque lot dans le tableau de division dressé sous l'article 9 ci-dessus.

Article 35ème

Les dépenses d'entretien et de réfection totale ou partielle des ascenseurs, s'il en est installé dans les constructions à édifier, ainsi que leurs accessoires, la consommation force des appareils, et de tous frais quelconques occasionnés par le fonctionnement des ascenseurs et leurs accessoires feront l'objet d'un compte particulier. Les propriétaires du rez-de-chaussée n'auront pas à y participer. Ces dépenses seront supportées exclusivement par les autres usagers de l'immeuble et dans les proportions suivantes :



Pour chacun des copropriétaires du 1er étage pour.....	25	/	1.000mes
Pour chacun des copropriétaires du 2me étage pour.....	37,5	/	1.000mes
Pour chacun des copropriétaires du 3me étage pour.....	50	/	1.000mes
Pour chacun des copropriétaires du 4me étage pour.....	62,5	/	1.000mes
Pour chacun des copropriétaires du 5me étage pour.....	75	/	1.000mes
Total égal à l'entier.....	1.000	/	1.000mes

section V - Charges d'entretien des jardins particuliers.

§ 1er - DEFINITION

Article 36ème :

Les charges d'entretien des jardins individuels comprennent :

- 1°) Tous les frais d'aménagement ou d'entretien afférents à la cour et au jardin particulier contigus à l'ensemble ;
- 2°) Tous les frais de clôtures ainsi que leur entretien.

§ 11 - REPARTITION -

Article 37ème :

Ces charges seront supportées par égales parts et exclusivement par les attributaires respectifs des lots auxquels ils sont attachés et numérotés de 1 à 48 inclus dans le tableau de division figurant sous l'article 9 ci-dessus.

Les propriétaires des autres lots n'y participeront en rien.

Section VI - Charges d'entretien, de réparations et de reconstruction des dépendances.

§ 1er DEFINITION

Article 38ème :

Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction des dépendances comprennent :

- 1°) Tous les frais d'entretien et de réparations de quelque nature qu'elles soient s'appliquant aux dépendances.
- 2°) Tous les frais de reconstruction totale ou partielle.

§ 11 - REPARTITION.

Article 39ème :

Ces charges seront supportées par égales parts et exclusivement par les seuls propriétaires respectifs des lots auxquels ils sont attribués.

Section VIII - Charges d'entretien du terrain entourant l'immeuble collectif.

Article 40ème :

Les charges comprennent :

- 1°) L'aménagement et l'entretien des abords de l'immeuble côté rue Jean Jacques Rousseau et Avenue Cécile.
- 2°) L'aménagement et l'entretien du parking réservé à l'immeuble de l'Avenue Cécile.
- 3°) L'aménagement, la plantation et l'entretien de l'espace vert situé en arrière de l'immeuble.

Article 41ème :

Elles seront supportées exclusivement par les seuls copropriétaires des lots affectés à l'immeuble collectif au prorata des millièmes de copropriété partielle.

DOUAI.A.C.

15 FEV 1968

000578



Handwritten signature and initials.

Section VIII - Frais de chauffage.

Article 42ème : DEFINITION ET REPARTITION.

Les frais de chauffage des immeubles individuels resteront à la charge de leurs propriétaires.

En ce qui concerne l'immeuble collectif, les frais de chauffage commun au cas où il en serait établi, comprennent les dépenses d'entretien de réparation et même de remplacement des installations de chauffage central, le prix du mazout et autres combustibles, de l'eau, de l'électricité consommés, le salaire du chauffeur et les charges sociales y afférentes.

Article 43ème :

Les charges de chauffage central seront réparties entre les différents propriétaires au prorata de la surface de chauffe installée dans chaque local et telle qu'elle est précisée par l'installateur de chauffage et l'Architecte de l'immeuble.

Elles seront acquittées même par les propriétaires qui se chaufferaient par leurs propres moyens ou qui déclareraient ne pas vouloir être chauffés. Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe.

Les propriétaires qui s'absenteraient pendant toute la durée d'une campagne de chauffe ne participeront à l'acquisition du combustible et au salaire du chauffeur que pour moitié à condition de fermer les radiateurs sous le contrôle du syndic particulier de l'immeuble ou de son représentant.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire d'un propriétaire dans les dépenses de d'entretien, de réparation ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives, quel qu'en soit le nombre.

Section IX - Charges d'eau froide.

Article 44ème :

Les charges d'eau froide, comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou local.

Article 45ème :

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si l'assemblée décide la pose obligatoire d'un compteur individuel dans chaque appartement et cette décision sera prise aux conditions de majorité requises par les articles 70 et suivants du présent règlement.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérées comme charges générales au sens de l'article 27 du présent règlement.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots des compteurs individuels, les charges d'eau froide seront considérées comme charges générales pour l'immeuble considéré.

Article 46ème :

Chaque propriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans un appartement, quel qu'en soit l'occupant.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles marquées par le compteur général de l'immeuble



sera répartie au prorata des consommations individuelles, à moins que la compagnie des eaux n'acceptent de traiter directement avec chaque propriétaire.

Section X - Charges Individuelles.

Article 47ème :

Sous la réserve de ce qui a été dit ci-dessus, chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel tenu aux réparations et au remplacement; s'il devient nécessaire, de tout ce qui constitue ses locaux.

Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison moyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements ayant un caractère artistique, qu'il pourra apporter à ses locaux privés et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de copropriété.

Il paiera directement aux compagnies ou régies intéressées sa consommation de gaz et d'électricité, sous réserve des stipulations particulières concernant les garages, le cas échéant.

Chaque propriétaire fera son affaire personnelle, à ses frais, de l'installation en ses locaux de tous appareils supplémentaires destinés à lui fournir l'eau chaude et fonctionnant soit au gaz, soit à l'électricité.

Les copropriétaires des magasins auront à leur charge exclusive l'entretien, les réparations et les réfections de leurs devantures et vitrines et des volets, rideaux de fer ou grilles leur servant de fermeture.

La redevance de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs se trouvant dans les locaux privés et à l'usage de ceux-ci seront à la charge de chaque copropriétaire ou usager.

Chaque copropriétaire ayant l'usage de la gaine vide-ordures supportera à ses frais exclusifs l'entretien et les réparations du vidoir dont il aura l'usage.

L'emplacement des voitures - Les copropriétaires d'emplacement de voitures au garage s'il en est prévu, devront maintenir en parfait état de visibilité le tracé au sol qui en formera la délimitation et le numéro servant à l'identifier.

Section XI - Règlement - Provision - Garnatie.

Article 48ème :

Les propriétaires verseront au syndic, le jour de leur entrée en jouissance, une provision qui sera fixée par la première assemblée générale. Le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement les quinze janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et produira annuellement, dans le courant du premier trimestre et au plus

000579



15 FEV 1960 DOUAI. A.C.

13

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

tard quinze jours avant l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente.

Le syndic, demandera une provision spéciale pour l'acquisition du combustible destiné au chauffage des immeubles collectifs, au moment qu'il jugera le plus propice pour faire cette acquisition. Celle-ci devra avoir lieu avant le premier septembre de chaque année.

Les provisions demandées par le Syndic devront être versées dans la quinzaine de la demande. Passé ce délai, les retardataires devront payer sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, une pénalité de retard fixée à un pour cent par mois de retard. Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

Le syndic pourra également, en cas de péril en la demeure, sous réserve de ratification par l'Assemblée Générale, demander à tout moment toute provision nécessaire pour les travaux indispensables et urgents.

Article 49ème :

Conformément à l'article 11 de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit, modifié par le décret-loi du vingt neuf novembre mil neuf cent trente neuf, le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en aura fait l'avance par un privilège portant sur la part divise de celui pour lequel l'avance aura été consentie, ensemble sur sa quote-part indivise des parties communes de l'immeuble.

- ADMINISTRATION -

Chapitre Ier - SYNDICAT

Section 1 - Objet - Fonctionnement général - membres -
Dénomination - Siège.

Article 50ème :

Les mesures d'application collective concernant la jouissance et l'administration des parties communes seront prises par le syndicat des copropriétaires. Les mesures concernant seulement la jouissance et l'administration des parties communes du bâtiment collectif seront prises par le syndic particulier prévu à l'article 3.

Article 51ème :

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

Article 52ème :

Les différents copropriétaires de tous les lots sont de plein droit groupés en un syndicat, représentant légal de la collectivité.

Article 53ème :

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit, modifiée par le décret-loi du vingt neuf novembre mil neuf cent trente neuf.

Article 54ème :

Il a pour dénomination :

Syndicat général des copropriétaires de la Résidence
JULES LEMAIRE

Article 55ème :



Son siège est à MONS-en-BAROEUL, rue Jean-Jacques Rousseau.
Il pourra être transféré dans tout autre lieu de la même ville par décision de l'Assemblée Générale.

Section II - Assemblées Générales des Copropriétaires.

§ 1 - Convocations - Dates - Formes.

Article 56ème :

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale, au plus tard un mois après qu'il aura été attribué un nombre de lots représentant 8.000/dix-millièmes des parties communes générales.

Article 57ème :

Dans cette première réunion les copropriétaires nommeront le syndic définitif et fixeront le chiffre de sa rémunération. Ils nommeront également un syndic suppléant s'ils le jugent utile.

Article 58ème :

Le syndic convoquera l'Assemblée générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre.

Article 59ème :

Si le Syndic n'a pas convoqué pour le trente et un Mars au plus tard, l'Assemblée Générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée par l'un quelconque des copropriétaires.

Article 60ème : Le Syndic devra en outre, convoquer l'assemblée générale des copropriétaires chaque fois que la demande lui en sera faite par les copropriétaires représentant un ensemble d'au moins le quart des parties communes en générales. Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée Générale pour une date qui ne pourra pas être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

Article 61ème :

Faute par le Syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux. L'assemblée ainsi convoquée pourra provoquer la révocation du syndic sans aucune indemnité.

Article 62ème :

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées au domicile par eux élu. Ces lettres devront être mises à la poste au moins dix jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera alors réduit à quatre jours. Lesdites lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'Assemblée.

Les convocations pourront être remises aux copropriétaires par le syndic ou le gardien contre émargement d'un état. Dans ce cas, la remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués ; cette remise dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux propriétaires ainsi prévenus.

Article 63ème :

En cas d'indivision d'un appartement ou d'un pavillon individuel entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles

000580



15 FEV 1960 DOUAI.A.C.

14

V. M. L. J.

pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire au domicile ci-après élu.

Les usufruitiers représenteront les nus propriétaires et les mineurs ou incapables seront représentés par leur tuteur.

Dans les assemblées générales intéressant l'ensemble des propriétaires, les copropriétaires du bâtiment collectif seront représentés par leur syndic particulier.

Article 64ème :

Les copropriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire. Les pouvoirs seront annexés à la feuille de présence.

§ 11 - Tenue des Assemblées.

Article 65ème :

L'assemblée générale se réunira soit dans l'immeuble, soit au cabinet du syndic, sauf modification décidée par les propriétaires votant comme il sera dit au chapitre relatif aux modifications du règlement.

Article 66ème :

L'assemblée sera présidée par le copropriétaire présent et acceptant, possédant ou représentant pour son compte ou comme mandataire le plus de dix-millièmes des parties communes générales. En cas d'égalité le président sera tiré au sort.

Il sera formé un bureau composé de scrutateurs dont les fonctions sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de parties communes générales tant en leur nom que comme mandataire.

Le bureau désigne le secrétaire, qui peut être pris en dehors des copropriétaires.

Article 67ème :

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, le nombre des parties communes possédées par chacun d'eux et les parts qui leur incombent dans les diverses charges. Cette feuille est certifiée par le bureau. Elle est déposée au cabinet du Syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire requérant.

Article 68ème :

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour par les convocations.

Article 69ème :

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signée par les membres du bureau.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à représenter en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic ou deux membres du bureau.

§ 111 - Quorum - Voix - Majorité.

Article 70ème :

Pour être valablement constituée sur première convocation, une assemblée générale doit réunir la moitié au moins des copropriétaires soit par eux mêmes, soit par mandataires.

Faute de ce quorum, une seconde assemblée sera convoquée pour être tenue à une date fixée du quinzième au trentième jour après la première. Cette deuxième assemblée pourra délibérer quelque soit le nombre de copropriétaires présents, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première assemblée.

Article 71ème :

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires disposera d'autant de voix qu'il possédera de dix-millièmes des parties communes générales.

Article 72ème :

Toutefois, lorsque la question débattue sera relative à l'entretien, la réparation, la reconstruction, le remplacement, ou l'assurance de l'un ou l'autre des corps de bâtiments, seuls les copropriétaires à qui incomberont les charges pourront voter, et ce, proportionnellement à leur participation aux frais.

Article 73ème :

Les décisions seront prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative à leur sujet.

En cas d'égalité des voix, la voix des copropriétaires représentant la majorité en nombre sera prépondérante.

Article 74ème :

Toutefois, les décisions relatives aux modifications ou aux compléments à apporter au présent règlement seront prises dans les conditions spéciales qui sont prévues sous l'article 99 ci-après.

Article 75ème :

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Ces décisions leur seront modifiées au moyen d'une copie du procès-verbal de l'Assemblée certifiée par le syndic ou le copropriétaire qui l'aura remplacé ; cette copie leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Chapitre II - SYNDIC

Section 1 - Nomination - Révocation - Rémunération.

Article 76ème :

Le syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires qui fixe la durée de sa fonction. Cette durée ne pourra être supérieure à 5 ans.

Article 77ème :

L'Assemblée fixe sa rémunération.

Article 78ème :

Il peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires.

Article 79ème :

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avvertir les copropriétaires trois mois à l'avance.

15/1

V. M. X. M. S.

Article 80ème :

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions seront assurées soit par le syndic suppléant désigné par l'assemblée générale, s'il en a été désigné un, ou à défaut par le copropriétaire représentant le plus grand nombre de parties communes générales, sans qu'il soit fait état des lots appartenant indivisément à plusieurs. Et une assemblée générale des copropriétaires se réunira sur la convocation du syndic suppléant ou du plus diligent des copropriétaires pour désigner un nouveau syndic.

Section 1^{re} = Attributions.

Article 81ème :

Le syndic est l'agent officiel du syndicat. Il assure l'entretien des parties communes, l'administration courante de l'immeuble et la représentation du syndicat en justice et dans les actes juridiques en général.

§ 1er - Entretien des parties communes.

Article 82ème :

Les travaux et réparations sont répartis en trois catégories :

1°) Réparations d'entretien urgentes - Le syndic pourra faire exécuter sans que les copropriétaires puissent s'y opposer et sans avoir à leur référer, toutes les réparations concernant les choses communes et d'une urgence évidente, telle que les fuites d'eau ou celles pouvant représenter un danger engageant la responsabilité des copropriétaires.

2°) Réparations indispensables, mais non urgentes - Ces réparations seront décidées par l'assemblée, votées à la majorité et exécutées sous les ordres du syndic, sans qu'aucun des copropriétaires puisse s'y opposer.

3°) Réparations ou travaux non indispensables, mais entraînant une amélioration - Ces travaux devront être décidés par l'Assemblée et votés à l'unanimité. Toutefois, il pourront être décidés par une majorité de copropriétaires possédant ou représentant les trois quarts des copropriétaires intéressés, si ces copropriétaires s'engagent à en supporter entièrement la dépense et à verser entre les mains du syndic, une somme suffisante avant l'engagement des travaux.

Quelle que soit la nature des travaux, les copropriétaires devront donner accès par leurs locaux pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes. Ils devront supporter sans indemnité toutes les réparations qui pourront devenir utiles aux choses communes.

§ 11 - Administration courante.

Article 83ème :

Le syndic assure la police de l'ensemble immobilier et veille à la tranquillité des maisons.

Article 84ème :

Il choisit le gardien et lui donne des ordres.

Article 85ème :

Avec les provisions qu'il reçoit des copropriétaires, il assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, le paiement

en temps utile des primes d'assurance contre l'incendie et autres risè ques à la charge commune, du salaire du gardien, le cas échéant, des co- tisations aux assurances sociales, de l'eau, du gaz de l'électricité à usage commun des réparations aux parties communes ; il assure l'entretien et le remplacement des boîtes à ordures et des ustensiles nécessaires à l'entretien de l'ensemble immobilier, des compteurs communs etc...

Article 86ème :

Le syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques.

Article 87ème :

Le syndic tient les comptes et les différents registres du syndicat il est autorisé à s'adjoindre un ou plusieurs employés pour l'exécution matérielle de ce travail.

Article 88ème :

Le syndic, peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spé- ciaux au personnes qu'il juge utiles pour un ou plusieurs objets détermi- nés.

§ 111 - Représentation du syndicat en justice et dans les actes juridiques.

Article 89ème :

Le syndic représente le syndicat des copropriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations. Il le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des coproprié- taires.

Article 90ème :

Dans le cas où le copropriétaire ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le re- couvrement des sommes dues et pour faire inscrire le privilège dont il est parlé à l'article 49 du présent règlement. Il veillera à l'accomplis- sement des formalités prévues à l'article 11 de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit, modifié par le décret-loi du vingt neuf novembre mil neuf cent trente neuf. Il fait dresser l'acte authentique prévu par la loi et veille à son exécution.

Chapitre III - ASSURANCES DE L'IMMEUBLE COLLECTIF

Article 91ème :

Chacun des bâtiments dépendant de l'ensemble immobilier sera assuré à une compagnie agréée par le CREDIT FONCIER DE FRANCE pour ses prêts :

- a) En dommages directs contre l'incendie, la foudre, les explosions les dégâts des eaux.
- b) Et pour le recours des voisins ou des tiers, contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les accidents.

Mais comme il est de l'intérêt de tous les copropriétaires qu'un immeuble soit assuré pour un chiffre suffisant, la valeur totale à assu- rer sera déterminée de façon que l'immeuble collectif soit garantie à valeur de construction.

Les frais et primes relatifs à ces assurances seront acquittés par le syndic en cas de dissolution de la Société et répartis entre les so-

16

Handwritten signatures and initials

ciétaires respectifs, chacun faisant par ailleurs son affaire personnelle de toutes autres assurances afférentes à son local.

Le matériel commun sera compris dans les polices d'assurances du corps du bâtiment dans lequel il sera installé.

Article 92ème :

Les questions relatives aux assurances du corps de ce bâtiment seront débattues et tranchées par les seuls copropriétaires à qui incomberont les charges d'entretien de ce corps de bâtiment, conformément aux principes énoncés dans les articles 29 à 32 du présent règlement.

Les assemblées seront régies par les article 70 et suivants du présent règlement.

Article 93ème :

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

Conformément à l'article 12 de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, les indemnités seront, les cas échéants, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Article 94ème :

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent chapitre et obtenir son consentement à ce qui, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement entre les mains du syndic ~~assisté~~, comme il est dit plus haut et par suite, la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Sous-Comptoir des Entrepreneurs et au Crédit Foncier de France ou à l'un de ces deux organismes, auxquels les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables et dont les statuts devront être respectés.

Chapitre IV. - RECONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE COLLECTIF

Article 95ème :

En cas de destruction des trois quarts au moins du corps du bâtiment collectif, les copropriétaires des lots situés dans ce corps de bâtiment se réuniront en assemblée générale pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire l'immeuble détruit.

Cette décision sera prise à la majorité des voix.

Tous les copropriétaires seront tenus de s'y conformer.

Les copropriétaires du bâtiment détruit pourront proposer de raser la construction subsistante du bâtiment et d'élever un nouveau bâtiment qui sera élevé sur le terrain commun, sans tenir compte ni de l'emplacement ni du plan du bâtiment original.

Cette proposition sera soumise à l'approbation des copropriétaires du bâtiment.

Les copropriétaires du bâtiment pourront prendre une décision sur ces deux points, à la simple majorité des voix, en cas de destruction

des trois quarts au moins de leur corps de bâtiment, ils devront donner leur approbation unanime à un projet de démolition de leur corps de bâtiment, si celui-ci est intact ou détruit pour moins des trois quarts.

Au cas de construction d'un nouvel immeuble, décidée comme il est dit ci-dessus, les copropriétaires réunis en assemblée générale, sans distinction entre eux de l'ancien corps de bâtiment, pourront décider à la majorité des voix du plan, de l'emplacement et du mode de construction du nouveau bâtiment à édifier. Ils décideront dans les mêmes conditions de la répartition entre eux des nouveaux locaux. Ils pourront contraindre les minoritaires à verser une participation égale à celle qu'entraîne la reconstruction de locaux identiques à ceux qui composaient précédemment leur lot, tout en leur offrant de nouveaux locaux, d'une conception différente, mais d'une valeur équivalente.

Article 96ème :

Tout copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent ~~chapitre et obtenir qu'il se soumette d'avance~~ aux décisions de l'assemblée. Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt au Sous-Comptoir des Entrepreneurs et au Crédit Foncier de France, ou à l'un de ces deux organismes, auxquels les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables.

Article 97ème :

Les propriétaires, qui lors de l'assemblée ayant décidé la reconstruction, n'auront pas voté la reconstruction ou n'auront pas pris part au vote, seront tenus, si les autres copropriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui le demanderaient (si tous ne désiraient pas acquérir) tous leurs droits dans l'immeuble ; dans ce cas, les cédants auraient le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux ~~experts~~ experts nommés par le Président du Tribunal Civil du lieu du siège social, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payable un/tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Article 98ème :

Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée, il sera mis en vente aux enchères publiques. L'indemnité d'assurance et le produit de la vente de l'immeuble incendié seront partagés entre les copropriétaires au prorata des parts qui leur incomberaient dans les charges d'entretien de l'immeuble détruit.

MODIFICATIONS - LITIGES.

Chapitre Ier - Modifications - additions au règlement de copropriété.

Article 99ème :

Les copropriétaires, réunis en assemblée générale, pourront modifier les dispositions du présent règlement de copropriété et y ajouter

17
✓

V. B. J. M. S.

de nouvelles règles, mais seulement à une double majorité comprenant plus de la moitié d'entre eux et les 2/3 au moins des voix.

Toutefois, pour toute modification concernant les parties communes particulières à l'immeuble collectif, il suffira, pour faire approuver cette modification d'une décision prise à la majorité des 2/3 de l'Assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble collectif.

Chapitre II - CLAUSE COMPROMISSOIRE

Article 100ème :

Les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres ; l'un d'eux sera désigné par la majorité des propriétaires et l'autre par la minorité.

En cas de désaccord, les arbitres nommeront un troisième arbitre, à défaut d'entente sur le choix de ce dernier, il sera désigné par le Président du Tribunal Civil compétent.

Si pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

En cas de décès, de refus, de départ ou d'empêchement de l'un des deux arbitres nommés, le groupement qui l'aura choisi en proposera un autre à l'acceptation du groupe adverse. Si ce nouveau choix n'est pas accepté l'arbitre sera nommé de la même manière que le troisième arbitre. Si le troisième arbitre une fois nommé, sous la forme ci-dessus réglée venait à décéder ou refusait d'accepter sa mission, ou en était empêché il serait pourvu à son remplacement comme il est prescrit pour sa nomination. La décision arbitrale devra être rendue dans le délai d'un mois à partir du jour où les arbitres auront été saisis. Néanmoins, les arbitres pourront s'ils le jugent utile, proroger d'un mois le délai ci-dessus fixé.

Les arbitres ne seront pas tenus de suivre dans la procédure les délais et les formes établis par les tribunaux, ils régleront, comme bon leur semblera, le mode de comparution des parties devant eux, comme le cas où cette formalité serait nécessaire.

Tous les copropriétaires seront tenus d'exécuter la sentence arbitrale comme jugement en dernier ressort et sans pouvoir interjeter appel ni se pourvoir contre elle en cassation ou par requête civile.

- Obligation d'exécution -

Le présent règlement de copropriété sera opposable à tous cessionnaires de droits sociaux ou acquéreurs de lots et à leurs ayants droit ainsi qu'à tous locataires ou occupants des locaux.

Publication

Une expédition des présentes sera publiée à la Conservation des Hypothèques de LILLE (1er Bureau).

ADDITIF

DESCRIPTION DES DIVERS TYPES DE LOGEMENTS REALISES.

A titre documentaire les divers types de logements réalisés dans l'ensemble immobilier dont s'agit sont décrits ci-après savoir :

- 1°) Maison F5 en Bande ; Au sous-sol : Grand Cellier.
au Rez-de-Chaussée : Entrée, W.C, salle de

Maison Spécial
 Révisé :
 Au sous-sol : Cave
 Au rez de chaussée :
 cuisine, W.C., salle de
 séjour, Bureau.
 Au 1^{er} étage : 1 chambre
 salle de bain et salle
 d'eau.

[Handwritten initials and scribbles]

[Handwritten initials]

Rayé cinq ans
 et huit mois.

[Handwritten initials and scribbles]

Séjour avec cuisine incorporée, une chambre.

A 1^{er} Etage : Trois chambres - Salle de Bains.

2°) Maison "Cadres"

- Au Sous-Sol : Cave

- Au R.C : Entrée - W.C - Cuisine - Salle de Séjour - Bureau.

- A 1^{er} étage : Trois chambres - Salle de Bains.

3°) Maison "Major"

- Sous-Sol au cellier

- Au R.C : Entrée - W.C - Salle d'eau - Cuisine - Séjour - Ch.

- A 1^{er} Etage : Deux chambres et grand grenier.

4°) Maison "Minor"

- Cellier - Garage.

- Au R.C : Entrée, W.C, Salle d'eau, Cuisine, Séjour, Ch.

- A 1^{er} Etage : 2 chambres et petit grenier.

5°) Maison "Junior"

- Au Sous-Sol : Cave.

- Au R.C : Entrée, Cuisine - W.C - Salle de Séjour.

- A 1^{er} Etage : Salle de Bains - Deux Chambres.

*) Appartements.

Type 3 : Entrée, Cuisine, Salle d'eau, W.C - Salle de Séjour, deux
Chambres, et cave privative.

Type 4 : Entrée, Cuisine, Salle d'eau, W.C, Salle de Séjour, trois
Chambre et Cave privative.

DONT ACTE

Fait et passé à Paris

En : l'étude de Me Jean ALLARD, Notaire soussigné

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE.

Le : Dix neuf Mars

Et après lecture faite, les comparants es-qualités, ont signé avec

Me Jean ALLARD, Notaire soussigné.

[Handwritten signature in a triangle]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

