

PREAMBULE	2
DISPOSITIONS IMPÉRATIVES DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ – CLAUSES RÉPUTÉES NON ÉCRITES	3
Première partie REGLEMENT DE CO-PROPRIETE GENERAL.	3
Chapitre 1- DISPOSITIONS GENERALES	3
Chapitre 2 - DÉSIGNATION	4
2-1 °) Immeuble et syndicat de copropriété	4
2-1 °) Désignation de l'immeuble	4
2-2 °) Descriptif général de l'immeuble	4
2-3 °) Dénomination, adresse et immatriculation du syndicat	5
2-4 °) Règlement de copropriété – Etat descriptif de division et modificatif	5
Chapitre 3 -DISTINCTION ENTRE “PARTIES PRIVÉES” ET “PARTIES COMMUNES”	5
3-1 °) Définition et composition des parties privées,	5
3-2 °) Définition et composition des parties communes	5
Parties communes générales.	5
Chapitre 4-ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	6
4.1 °) Désignation des lots	6
4.2 °) Tableau récapitulatif et état de répartition des charges	9
Récapitulations générales :	11
DEUXIÈME PARTIE DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES	13
Chapitre 1-USAGE DES PARTIES COMMUNES	13
Chapitre 2- SERVICES COMMUNS	13
Gardien	13
Chapitre 3-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	13
Servitudes réciproques.	14
Chapitre 4 - VENTES, HYPOTHÈQUES, LOCATIONS.	14
4.1 °) Ventes, mutations de propriété.	14
4.2 °) Hypothèques.	15
4.3 °) Locations	16
4.4 °) Modification des lots	16
Chapitre 5 -CHARGES	16
5.1 °) Charges de construction des choses communes générales	16
5.2 °) Charges communes générales d'entretien et de réparations des choses communes générales.	17
5.3 °) Charges d'entretien, réparations et de reconstruction des immeubles.	18
5.4 °) Charges d'entretien des parties privées	18
5.5 °) Charges d'entretien des jardins particuliers	18
5.6 °) Charges d'entretien, de réparations et de reconstruction des dépendances.	18
5.7 °) Frais de chauffage.	19
5.8 °) Charges Individuelles.	19
5.9 °) Règlement — Provision — Garantie.	19
TROISIÈME PARTIE -ADMINISTRATION	20
Chapitre 1- SYNDICAT	20
1.1 °) Objet, Fonctionnement général, membres, Dénomination, Siège.	20
1.2 °) Assemblées Générales des Copropriétaires.	20
Chapitre 2- SYNDIC	22
2.1 °) Nomination-Révocation-Rémunération.	22
2.2 °) Attributions.	23
QUATRIÈME PARTIE -MODIFICATIONS LITIGES	24
Chapitre 1-Modifications additions au règlement de copropriété.	24
Chapitre 2-Clause compromissoire.	24

PREAMBULE

LOI APPLICABLE

La copropriété est régie par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 tels que modifiés.

NOTION DE NOUVEAU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ PAR ADAPTATION D'UN RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ INITIAL

Les dispositions de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 :

« I. - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

II.-Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :

1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application de [l'article 1346 du code civil](#) ;

2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.

III.-Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.

IV.- La procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome.

La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.

En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25.

Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci »

Sont ci-après littéralement retranscrites.

Conformément aux dispositions susvisées, le présent règlement de copropriété constitue une adaptation du règlement de copropriété de la copropriété initiale, savoir la copropriété située à MONS EN BAROEUL (Nord) et dénommée RÉSIDENCE JULES LEMAIRE

DISPOSITIONS IMPÉRATIVES DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ – CLAUSES RÉPUTÉES NON ÉCRITES

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 : « Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive. »

Afin de ne pas alourdir inutilement la présente adaptation du règlement de copropriété et de ne pas induire en erreur les copropriétaires actuels et futurs sur la portée des clauses de celui-ci en cas de modifications législatives, les copropriétaires sont convenus de ne pas retranscrire les dispositions légales impératives dans le présent règlement de copropriété. Il s'en réfère donc aux dispositions légales impératives.

L'adaptation **du règlement , état descriptif de division et clé de répartition des charges** fait suite à la scission /retrait des lots 1 à 26 , 27 à 39, 41 à 43 , 45 à 48 et 130 à 175 . Ce règlement sera le règlement définitif applicable aux termes des scissions/retrait de copropriété.

Première partie REGLEMENT DE CO-PROPRIETE GENERAL. Chapitre 1- DISPOSITIONS GENERALES

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^o) De déterminer les parties de l'ensemble immobilier qui seront communes et celles qui seront privées,

2^o) De répartir et régler les constructions et espaces libres

3^o) 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^o) 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^o) 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.

Chapitre 2 - DÉSIGNATION

2-1^o) Immeuble et syndicat de copropriété

2-1^o) Désignation de l'immeuble

Le présent règlement de copropriété s'applique à l'immeuble situé rue Jean-Jacques Rousseau, à MONS-EN-BAROEUL (Nord).

Ledit immeuble figure au cadastre sous les références suivantes :

PREFIXE	SECTION	N°	ADRESSE OU LIEUDIT	CONTENANCE
	XX	XXX	AVENUE CECILE, AVENUE VIRNOT , RUE ST EXUPERY	18 ares et 85 ca
	XX	XXX	RUE ST EXUPERY	18 ca
Contenance totale				19 ares et 3 ca

DIVISION PARCELLAIRE EN COURS / PLAN DU GÉOMÈTRE

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme « immeuble », étant ici rappelé, en tant que de besoin que le terme « immeuble » désigne l'ensemble des terrains et constructions énumérés au présent article ainsi que tous biens immobiliers qui en dépendent.

2-2^o) Descriptif général de l'immeuble

Ledit ensemble comprend : « *Un ensemble composé de trente-quatre garages, un terrain supportant un transformateur électrique et trois maisons ainsi que leur droit de jouissance exclusif du terrain attenant* »

2-3°) Dénomination, adresse et immatriculation du syndicat

Au registre national d'immatriculation des copropriétés, il est mentionné que le syndicat a :

- pour dénomination : SDC JULES LEMAIRE ;
- pour adresse de référence : rue St Exupéry , 59370 MONS-EN-BAROEUL ;
- pour numéro d'immatriculation : AI0452292

2-4°) Règlement de copropriété – Etat descriptif de division et modificatif

-Règlement de copropriété initial du 19 mars 1960 reçu par Maître ALLARD , Notaire à DOUAI, publié au bureau des Hypothèques de LILLE

-Modification du règlement de copropriété du 14 octobre 1965 reçu par Maître ALLARD , Notaire à DOUAI, publié au bureau des Hypothèques de LILLE

-Modification du Règlement de copropriété du 25 Juillet 1968 (réorganisation des lots de la copro ROUSSEAU-CECILE) reçu par Maître ALLARD , Notaire à DOUAI, publié au bureau des Hypothèques de LILLE

-Acte de retrait de copropriété reçu par Maître MABILLE DE PONCHEVILLE, Notaire à CROIX (Nord) le XX, en cours de publication au SPF de LILLE.

Chapitre 3 -DISTINCTION ENTRE “PARTIES PRIVÉES” ET “PARTIES COMMUNES”

3-1°) Définition et composition des parties privées,

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.

Les parties privées des immeubles individuels comprenant la totalité des constructions avec leurs dépendances et accessoires. Et le droit à la jouissance privative des cours et jardins faisant partie du lot.

3-2°) Définition et composition des parties communes

Parties communes générales.

Définition - Les parties communes 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.

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 1903 mètres carrés , les clôtures, murs et grilles, en tant qu'ils dépendent de la propriété :
Les entrées, passages, voies de desserte pour accéder aux différents battants.
- 2) 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.

- 3) 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.

Chapitre 4-ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

4.1 °) Désignation des lots

LOT NUMÉRO VINGT-SIX (26)

Une maison type « major » avec cellier et jouissance privative du jardin attenant situé 57 avenue Virnot.
Et une quote-part des parties communes de 150/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO QUARANTE (40)

Une maison en bande avec jouissance privative du jardin attenant situé 17 avenue Cécile .
Et une quote-part des parties communes de 70/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO QUARANTE-QUATRE (44)

Une maison en bande avec jouissance privative du jardin attenant situé 9 avenue Cécile .
Et une quote-part des parties communes de 70/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO QUATRE-VINGT-QUINZE (95)

Un garage.
Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO QUATRE-VINGT-SEIZE (96)

Un garage.
Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO QUATRE-VINGT-DIX-SEPT (97)

Un garage.
Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (98)

Un garage.
Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99)

Un garage.
Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT (100)

Un garage.
Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-UN (101)

Un garage.
Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-DEUX (102)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-TROIS (103)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-QUATRE (104)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-CINQ (105)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-SIX (106)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-SEPT (107)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-HUIT (108)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-NEUF (109)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-DIX(110)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-ONZE (111)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-DOUZE (112)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-TREIZE (113)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-QUATORZE (114)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-QUINZE (115)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-SEIZE (116)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-DIX-SEPT (117)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-DIX-HUIT (118)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-DIX-NEUF (119)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-VINGT (120)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-VINGT-ET-UN (121)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-VINGT-DEUX (122)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-VINGT-TROIS (123)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-VINGT-QUATRE (124)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-VINGT-CINQ (125)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-VINGT-SIX (126)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-VINGT-SEPT (127)

Un garage.

Et une quote-part des parties communes de 55/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-VINGT-HUIT (128)

Un grand garage.

Et une quote-part des parties communes de 150/ 2.255èmes.

LOT NUMÉRO CENT-VINGT-NEUF (129)

Un terrain supportant un transformateur électrique.

Sans aucune quote-part des parties communes.

4.2°) Tableau récapitulatif et état de répartition des charges

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi conformément à l'article 71 du Décret du 14 Octobre 1955.

NUMERO DU LOT	SITUATION	NATURE DU LOT	QUOTE-PART DE PARTIES COMMUNES GENERALES
26	57 AVENUE VIRNOT	MAISON AVEC CELLIER ET JOUISSANCE PRIVATIVE DU JARDIN ATTENANT	150
40	17 AVENUE CECILE	MAISON EN BANDE AVEC JOUISSANCE PRIVATIVE DU JARDIN ATTENANT	70
44	9 AVENUE CECILE	MAISON EN BANDE AVEC JOUISSANCE PRIVATIVE DU JARDIN ATTENANT	70
95	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
96	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
97	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
98	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
99	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
100	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
101	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
102	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
103	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
104	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
105	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
106	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
107	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
108	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
109	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
110	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
111	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
112	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
113	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
114	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
115	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
116	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50

117	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
118	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
119	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
120	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
121	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
122	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
123	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
124	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
125	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
126	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
127	RUE SAINT-EXUPERY	GARAGE	50
128	RUE SAINT-EXUPERY	GRAND GARAGE	150
129	RUE SAINT-EXUPERY	TERRAIN SUPPORTANT UN TRANSFORMATEUR ÉLECTRIQUE	
TOTAL			2255

Récapitulation générales :

Ensemble de 3 maisons individuelles :

290 millièmes

Ensemble de 34 garages :

1.965 millièmes

Un terrain supportant un transformateur électrique sans aucune quote part

Total Général :

2.255 millièmes

DEUXIÈME PARTIE DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES

Chapitre 1-USAGE DES PARTIES COMMUNES

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 et cours privatifs 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.

Chapitre 2- SERVICES COMMUNS

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 3-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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 prospects 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 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 communale.

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.

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 article 815 du Code Civil aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des parties communes.

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 4 - VENTES, HYPOTHEQUES, LOCATIONS.

4.1°) Ventes, mutations de propriété.

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.

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.

Une copie de tous les actes emportant mutation de propriété certifiée par les cédants et cessionnaires, 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.

4.2°) Hypothèques.

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions 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 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 sus indiquées.

Il ne sera dérogé 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.

4.3°) Locations

Les propriétaires qui donneront leur bien en location devront donner connaissance aux locataires du présent règlement et les obliger à exécuter les prescriptions de celui-ci.

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.

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 lot dans les charges définies au présent règlement comme s'il occupait personnellement son lot

4.4°) Modification des lots

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 5 -CHARGES

Les différentes charges incombant aux propriétaires seront individuelles ou communes.

5.1°) Charges de construction des choses communes générales

DEFINITION

Les charges de construction des choses communes générales comprennent les travaux de voirie, viabilité et aménagement du terrain nécessaires pour les constructions à l'ensemble immobilier.

REPARTITION

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

1^o) 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.

5.2 °) Charges communes générales d'entretien et de réparations des choses communes générales.

DEFINITION

Elles comprennent :

- 1°) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels seront assujettis les cours, routes, allées de dessert.
- 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, exclusion des canalisations particulières aux immeubles.
- 4°) Les frais d'entretien des rues intérieures desservant les immeubles, les frais d'éclairage de la route, de plantations et d'abattage.
- 5°) 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...).
- 6°) Le salaire des employés et charges y afférentes.
- 7°) Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat général.
- 10°) Et d'une manière générale tous frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant aux choses communes générales.

REPARTITION

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

5.3 °) Charges d'entretien, réparations et de reconstruction des immeubles.

DEFINITION

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 accessoires.
- 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.

RÉPARTITION

Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction pour les immeubles individuels 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 mitoyens, les charges afférentes aux murs mitoyens seront partagées par les propriétaires concernés conformément à la législation en vigueur, 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 la charge exclusive du propriétaire de ce local. 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 supporté les frais des travaux.

5.4 °) Charges d'entretien des parties privées

Les frais d'entretien des parties privées des immeubles individuels resteront à la charge de leurs propriétaires.

5.5 °) Charges d'entretien des jardins particuliers

DEFINITION

Les charges d'entretien des jardins individuels comprennent :

1^o) Tous les frais d'aménagement ou d'entretien afférents à la cour et au jardin particulier contigus à l'ensemble;

2^o) Tous les frais de clôtures ainsi que leur entretien.

Ces charges seront supportées exclusivement par les attributaires respectifs des lots auxquels ils sont attachés.

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

5.6 °) Charges d'entretien, de réparations et de reconstruction des dépendances.

DEFINITION

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

1^o) Tous les frais d'entretien et de réparations de quelque nature qu'elles soient s'appliquant aux dépendances.

2^o) Tous les frais de reconstruction totale ou partielle.

REPARTITION.

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

5.7 °) Frais de chauffage.

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

5.8 °) Charges Individuelles.

Sous 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 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 mitoyenne, 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 privé 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.

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.

L'emplacement des voitures- Les copropriétaires d'emplacement de voiture 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.

5.9 °) Règlement — Provision — Garantie.

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

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 •

TROISIÈME PARTIE -ADMINISTRATION

Chapitre 1- SYNDICAT

1.1 °) Objet, Fonctionnement général, membres, Dénomination, Siège.

Les mesures d'application collective concernant la jouissance et l'administration des parties communes seront prises par le syndicat des copropriétaires.

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.

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

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.

Il a pour dénomination :

Syndicat général des copropriétaires de la Résidence

JULES LEMAIRE

Son siège est à MONS-en-BAROEUL, rue St Exupery.

Il pourra être transféré dans tout autre lieu de la même ville par décision de l'Assemblée Générale.

1.2.°) Assemblées Générales des Copropriétaires.

§ I - Convocations - Dates - Formes.

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

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.

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.

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.

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.

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.

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées au domicile par eux élus. 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.

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

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.

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

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.

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.

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

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signées 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.

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 l'assemblée.

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

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.

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.

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.

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 2- SYNDIC

2.1 °) Nomination-Révocation-Rémunération.

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.

L'Assemblée fixe sa rémunération.

Il peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires.

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

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 au plus diligent des copropriétaires pour désigner un nouveau syndic.

2.2 °) Attributions.

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

Les travaux et réparations sont répartis en trois catégories :

1^o) 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^o) 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'un des copropriétaires puisse s'y opposer.

3^o) Réparations ou travaux non indispensables, mais entraînant une amélioration — Ces travaux devront être décidés par l'Assemblée et votés à l'unanimité. Toutefois, ils 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 pourraient devenir utiles aux choses communes.

§II Administration courante.

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

Il choisit le gardien et lui donne des ordres.

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 risques à la charge commune, du salaire du gardien, le cas échéant, des cotisations 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 hottes à ordures et des ustensiles nécessaires à l'entretien de l'ensemble des compteurs communs etc...

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.

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.

Le syndic, peut, sous sa responsabilité, conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes qu'il juge utiles pour un ou plusieurs objets déterminés •

§III- Représentation du syndicat en justice et dans les actes juridiques •

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 copropriétaires

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 recouvrement des sommes dues et pour faire inscrire le privilège dont il est parlé au présent règlement. Il veillera à l'accomplissement 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.

QUATRIÈME PARTIE -MODIFICATIONS LITIGES

Chapitre 1-Modifications additions au règlement de copropriété.

Les copropriétaires, réunis en assemblée générale, pourront modifier les dispositions du présent règlement de copropriété et y ajouter de nouvelles régies, mais seulement une double majorité comprenant plus de la moitié d'entre eux et les 2/3 au moins des voix.

Chapitre 2-Clause compromissoire.

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 semble, 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.

-Obligations d'exécution

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

Publication

Une expédition des présents sera publiée au service de la publicité foncière de Lille.