

REGLEMENT DE COPROPRIETE

d' un immeuble situé à LILLE (Nord)

82 et 82 bis, rue de Jemmapes

appartenant à Monsieur et Madame CATRICE Bernard

et Monsieur et Madame LALART Jean-Pierre

TITRE PRELIMINAIRE

Article Premier

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, modifiée et du décret n° 67.223 du 17 mars 1967, de la loi n° 79.2 du 2 janvier 1979, du décret n° 79.405 du 21 mai 1979 et de la loi n° 85.1470 du 31 décembre 1985, dans le but :

1° - D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble,

2° - De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire,

3° - De fixer en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes,

4° - D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les diverses catégories sont également définies dans le présent règlement.

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

Ce règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers, et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

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

BC 

PREMIERE PARTIE
DESIGNATION et DIVISION de l'IMMEUBLE
DISTINCTION entre "PARTIES PRIVATIVES" et "PARTIES COMMUNES"

TITRE PREMIER

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble qui est édifié sur un terrain sis 82 et 82 Bis rue de Jemmapes à LILLE.

Cette propriété est reprise au cadastre rénové de la ville sous le numéro 95 de la section HI pour une contenance de un arc quarante quatre centiares (1 a 44 ca).

L'ensemble objet des présentes est composé de deux bâtiments et d'une cour :

Ces bâtiments sont élevés sur sous-sol, d'un rez de chaussée, et de deux étages chacun se décomposant comme suit :

- Un bâtiment principal à usage d'habitation dénommé "BATIMENT A" front à la rue sur 5,50 m de façade, élevé sur sous-sol, avec une entrée commune, desservant au rez de chaussée, un logement, et comprenant un premier étage sans mezzanine et un second étage avec mezzanine.

- Un second bâtiment dénommé "BATIMENT B" situé en fond de propriété, et donnant sur cour, élevé sur sous-sol, comprenant un logement avec mezzanine au rez de chaussée, un premier étage sans mezzanine et un second étage avec mezzanine.

- Une cour intérieure, avec en surface un escalier et sa cage permettant d'accéder au premier étage du bâtiment B et quatre caves en sous-sol.

Sont demeurés ci-annexés après mention :

- Un plan de situation,
- Un plan de masse,
- Un plan de logement situé sur cour au rez de chaussée,
- Un plan de logement situé sur rue au rez de chaussée,
- Un plan de logement situé sur cour au premier étage,
- Un plan de logement situé sur rue au premier étage,
- Un plan de logement situé sur cour au deuxième étage,
- Un plan de logement situé sur rue au deuxième étage,
- Un plan récapitulatif de l'ensemble des lots.

BC

TITRE II
DISTINCTION entre "PARTIES PRIVATIVES"
et "PARTIES COMMUNES"

ARTICLE 3

DEFINITION des "PARTIES PRIVATIVES"

Les "parties privatives" sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire :

Les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment :

Les carrelages, dalles et en général tous revêtements.

Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres qui sont "parties communes").

Les cloisons intérieures avec leurs portes.

Les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les portes palières.

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.

Les canalisations intérieures et les installations individuelles de chauffage.

Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette, et water-closets.

Les installations de la cuisine, éviers, etc...

Les placards et penderies.

L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, papiers, tentures et décors.

L'installation intérieure des interphones.

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

Les séparations des lots quand elles ne font pas parties du gros oeuvre seront mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

ARTICLE 4

DEFINITION des "PARTIES COMMUNES"

Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires.

Elles comprennent :

a) les parties communes dites "générales" c'est à dire celles qui sont affectées à tous les copropriétaires sans exception. C'est le cas notamment de la totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties bâties et non bâties, les murs mitoyens de l'ensemble de la propriété, le passage débouchant à l'arrière du bâtiment A à partir du hall d'entrée de celui-ci. Les conduites d'évacuation du tout à l'égout situées en dessous.

b) les parties communes aux copropriétaires des locaux situés dans le bâtiment A consistant en :

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons mitoyens ou non.

Les gros oeuvre des planchers à l'exclusion du revêtement du sol.

BC —————

bles. La couverture de l'immeuble, les terrasses accessibles ou non accessibles.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales.

Les souches de cheminées.

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées.

bains. Les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux ménagères et usées et du tout à l'égout. Les conduits prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau et d'électricité.

Les compteurs et les branchements vers le tout à l'égout.

étages. L'escalier, sa cage et ses paliers situés aux premier et deuxième

Cette liste étant énonciative et non limitative.

c) les parties communes aux propriétaires des locaux situés dans le bâtiment B consistant en :

Le gros oeuvre, les murs, la charpente et la toiture. Le chèneau et les tuyaux de descente recueillant les eaux pluviales. Les conduites d'eaux situées sous la cour. Les conduites d'évacuation des eaux usées et tout à l'égout situées sous la cour.

L'escalier de la cour, son palier et celui du premier au deuxième et sa cage.

TITRE III

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et TABLEAU RECAPITULATIF

ARTICLE 5

DESIGNATION DES LOTS

L'immeuble comprend DOUZE (12) LOTS.

La désignation des différents lots est établie ci-après.

Elle comprend par chacun, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise du sol et des parties communes.

Cette quote-part est exprimée en millièmes (1 000^è).

L'ensemble des ces DOUZE (12) LOTS a été divisé en deux bâtiments pour faciliter la répartition des millièmes de propriété et des charges.

Les lots objets des présentes sont les suivants :

BATIMENT A :

LOT NUMERO UN (1) : Un APPARTEMENT au rez de chaussée, comprenant une chambre et cuisine côté cour et séjour côté rue, salle de bains, W.C. et entrée au centre.

Et les CENT SOIXANTE SIX/MILLIEMES (166/1 000^è) du sol et des parties communes.

LOT NUMERO DEUX (2) : Un APPARTEMENT au premier étage, comprenant une chambre et cuisine côté cour et séjour côté rue, salle de bains, W.C. et entrée au centre.

Et les DEUX CENT QUATRE/MILLIEMES (204/1 000^è) du sol et des parties communes.

BC

LOT NUMERO TROIS (3) : Un APPARTEMENT au deuxième étage, composé comme précédemment plus mezzanine, Et les DEUX CENT SOIXANTE DIX HUIT/MILLIEMES (278/1 000è) du sol et des parties communes.

BATIMENT B :

Ce bâtiment est situé dans le fond de la propriété. On y accède par le passage commun débouchant sur la façade arrière du bâtiment A.

LOT NUMERO QUATRE (4) : Un STUDIO au rez de chaussée, avec coin cuisine, salle de bains, W.C. et mezzanine, Et les QUATRE VINGT DOUZE/MILLIEMES (92/1 000è) du sol et des parties communes.

LOT NUMERO CINQ (5) : Un STUDIO au premier étage, avec coin cuisine, salle de bains, W.C. Et les CENT HUIT/MILLIEMES (108/1 000è) du sol et des parties communes.

LOT NUMERO SIX (6) : Un STUDIO au deuxième étage, avec coin cuisine, salle de bains, W.C. et mezzanine. Et les CENT VINGT/MILLIEMES (120/1 000è) du sol et des parties communes.

CAVES :

A. LOT NUMERO SEPT (7) : Une CAVE située au sous-sol du bâtiment Et les QUINZE/MILLIEMES (15/1 000è) du sol et des parties communes.

B. LOT NUMERO HUIT (8) : Une CAVE située au sous-sol du bâtiment Et les CINQ/MILLIEMES (5/1 000è) du sol et des parties communes.

LOT NUMERO NEUF (9) : Une CAVE située au sous-sol de la cour, Et les TROIS/MILLIEMES (3/1 000è) du sol et des parties communes,

LOT NUMERO DIX (10) : Une CAVE située au sous-sol de la cour, Et les TROIS/MILLIEMES (3/1 000è) du sol et des parties communes,

LOT NUMERO ONZE (11) : Une CAVE située au sous-sol de la cour, Et les TROIS/MILLIEMES (3/1 000è) du sol et des parties communes,

LOT NUMERO DOUZE (12) : Une CAVE située au sous-sol de la cour, Et les TROIS/MILLIEMES (3/1 000è) du sol et des parties communes,

ARTICLE 6

EQUIPEMENTS

Eau potable

Il existe un compteur d'eau commun à l'immeuble situé dans la cave constituant le LOT N° UN (1), dont l'occupant devra en laisser l'accès libre chaque fois que besoin sera. Il existe également un compteur à démarquer par logement.

Gaz

Néant

Electricité

Chaque logement possède une installation électrique avec compteur particulier. Il existe en sus un compteur commun avec minuterie pour l'éclairage des parties communes. Tous les compteurs sont situés dans les dégagements communs de l'immeuble.

Be ——— a

Chauffage

Chaque logement possède une installation de chauffage individuelle par convecteurs fonctionnant à l'électricité.

Interphone et gache électrique

Les interphones sont installés sur la partie d'entrée commune de l'immeuble pour communiquer avec chaque logement. Une gache électrique permet l'ouverture automatique de cette partie d'entrée à partir de chaque logement.

Antennes collectives

Des antennes collectives de radio et de télévision sont installées sur la toiture de l'immeuble pour desservir chaque logement.

ARTICLE 7

TABLEAU RECAPITULATIF INDIQUANT LES QUOTES-PARTS DE COPROPRIETE
DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES

| Lot | Bâtiment | Escalier | Etage | Désignation | Quote-part des millièmes de copropriété |
|-----|----------|----------|-----------|-------------|---|
| 1 | A | néant | R.de C. | Appartement | 166/1000è |
| 2 | A | unique | 1er étage | Appartement | 204/1000è |
| 3 | A | unique | 2è étage | Appartement | 278/1000è |
| 4 | B | néant | R.de C. | Studio | 92/1000è |
| 5 | B | unique | 1er étage | Studio | 108/1000è |
| 6 | B | unique | 2è étage | Studio | 120/1000è |
| 7 | A | | sous-sol | Cave | 15/1000è |
| 8 | B | | sous-sol | Cave | 5/1000è |
| 9 | cour | | sous-sol | Cave | 3/1000è |
| 10 | cour | | sous-sol | Cave | 3/1000è |
| 11 | cour | | sous-sol | Cave | 3/1000è |
| 12 | cour | | sous-sol | Cave | 3/1000è |
| | | | | | <u>1000/1000è</u> |

- BC ———→

DEUXIEME PARTIE

DESTINATION de l'IMMEUBLE

ARTICLE 8

L'immeuble est destiné à usage d'habitation.
Il pourra y être exercé des professions libérales après accord des services concernés.

ARTICLE 9

UTILISATION des PARTIES PRIVATIVES

Les locaux composant l'immeuble pourront être utilisés indifféremment, soit pour l'habitation, soit pour l'exercice de professions libérales. La location (en nu ou en meublé) à des personnes différentes, des pièces composant un même local ou de certaines d'entre elles est interdite, mais les locations en meublé d'un appartement entier sont autorisées. La généralité des locaux compris dans l'immeuble ne pourra être utilisé ni pour y effectuer des actes de production industrielle, ni pour y exercer un commerce de détail.

TROISIEME PARTIE

CONDITIONS DE JOUISSANCE

PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

ARTICLE 10

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

ARTICLE 11

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité des immeubles ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

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

BE 

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

ARTICLE 12

HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, même la peinture et, d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une "partie privée", sans le consentement de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les copropriétaires.

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

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial.

ARTICLE 13

REPARATIONS DE L'IMMEUBLE - ACCES DES OUVRIERS

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

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son lot à une personne connue du syndic ; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence.

ARTICLE 14

MODIFICATIONS

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son local privatif, 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 mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble

BC

et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Deux lots mitoyens peuvent être réunis en un seul logement.

ARTICLE 15

RESPONSABILITE

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il serait légalement responsable.

QUATRIEME PARTIE

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

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

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires, leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil.

ARTICLE 16

SYNDIC

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois années à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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

Monsieur Bernard CATRICE susnommé -----

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

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

ARTICLE 17

CONSEIL SYNDICAL

Un Conseil Syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. L'Assemblée Générale fixe les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil. Ces décisions devront être prises à la majorité des membres du syndicat.

Bc

L'Assemblée Générale peut décider par une délibération spéciale prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, de ne pas instituer de Conseil Syndical.

ARTICLE 18

ASSEMBLEES GENERALES

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

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

Convocations

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

Représentation

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

Tenue des assemblées

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

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

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

Il est établi un procès-verbal des délibérations à chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a constitué un.

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

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

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

PS

Quorum-majorité

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

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

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

Votes particuliers

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

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

CHAPITRE DEUX

ARTICLE 19

CHARGES COMMUNES

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, il faut distinguer les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun.

Nous diviserons l'ensemble des charges en cinq chapitres qui reprendront chacun l'énumération des charges à répartir et le mode de répartition.

SOUS-CHAPITRE 1er - CHARGES GÉNÉRALES

Ce sous-chapitre reprend l'ensemble des charges communes à tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier sans exception. Ces charges générales comprennent :

- Les assurances et impôts communs c'est à dire ceux qui sont afférents au sol et aux bâtiments qui sont parties communes générales.
- Les dépenses afférentes à l'entretien des murs mitoyens,
- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat : honoraires du syndic, etc...

Ces charges reprises en colonne n° 1 seront réparties en fonction des tantièmes de copropriété du sol et des parties communes, c'est à dire qu'elles seront identiques aux quotes-parts exprimées en 1 000^e indiquées dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

SOUS-CHAPITRE 2^e - CHARGES COMMUNES PARTICULIÈRES AUX COPROPRIÉTAIRES DES LOCAUX SITUÉS DANS LE BÂTIMENT A

Ces charges sont celles que les copropriétaires devront supporter pour ce qui concerne l'entretien et les réparations des parties communes situées à l'intérieur de ce bâtiment.

BC

Elles concernent l'entretien et les réparations affectant les parties communes spéciales reprises au paragraphe "b" de la définition des parties communes (article 4 de la première partie).

La répartition sera donc faite entre les propriétaires considérés au prorata des tantièmes respectifs des lots indiqués dans l'état descriptif de division. Cette répartition est reprise dans la colonne n° 2 du tableau ci-après.

SOUS-CHAPITRE 3è - CHARGES RELATIVES A L'ENTRETIEN DE L'ESCALIER DU BATIMENT A

L'escalier proprement dit et sa cage reliant le rez de chaussée au deuxième étage sont des parties communes. Les charges qui concernent l'escalier comprennent uniquement :

- les dépenses relatives à la peinture intérieure de la cage,
- les réparations nécessitées par l'usure des marches ou du revêtement éventuel des marches,
- l'entretien ou le remplacement de l'installation électrique assurant l'éclairage (le petit entretien courant comme le balayage sera assuré par les occupants des étages ou réparti selon le barème de la colonne n° 2 s'il est assuré par une entreprise spécialisée).

Les charges relatives à l'entretien de l'escalier seront supportées par les copropriétaires des étages du bâtiment A en fonction des quotes-parts reprises dans la colonne 3 du tableau ci-après.

SOUS-CHAPITRE 4è - CHARGES COMMUNES PARTICULIERES AUX COPROPRIETAIRES DES LOCAUX SITUES DANS LE BATIMENT B

Ces charges sont celles que les copropriétaires devront supporter pour ce qui concerne l'entretien et les réparations des parties communes spéciales reprises au paragraphe "d" de la définition des parties communes (article 4 de la première partie).

Ces charges seront supportées par les copropriétaires concernés ainsi qu'indiqué en colonne 4 du tableau ci-après.

SOUS-CHAPITRE 5è - CHARGES RELATIVES A L'ENTRETIEN DES ESCALIERS DU BATIMENT B

L'escalier proprement dit et sa cage reliant le rez de chaussée au deuxième étage sont des parties communes. Les charges qui concernent l'escalier comprennent uniquement :

- les dépenses relatives à la peinture intérieure de la cage,
- les réparations nécessitées par l'usure des marches ou du revêtement éventuel des marches,
- l'entretien ou le remplacement de l'installation électrique assurant l'éclairage (le petit entretien courant comme le balayage sera assuré par les occupants des étages ou réparti selon le barème de la colonne n° 2 s'il est assuré par une entreprise spécialisée).

Les charges relatives à l'entretien de l'escalier seront supportées par les copropriétaires des étages du bâtiment A en fonction des quotes-parts reprises dans la colonne 5 du tableau ci-après.

SOUS-CHAPITRE 6è - CHARGES RELATIVES AU COPROPRIETAIRES DES CAVES SITUÉES SOUS LA COUR ET SOUS LE BATIMENT B

Ces charges, qu'il s'agisse de l'entretien de l'escalier ou des parties communes spéciales seront supportées par les copropriétaires concernés à raison d'un/cinquième par copropriétaire.

BC

ARTICLE 21

REGLEMENT DES CHARGES

I - Un budget provisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

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

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée.

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

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

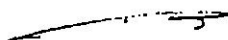
III - Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires ou à des nu-propriétaires, et usufruitiers ou propriétaires et titulaires de droits d'usage et d'habitation, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis à vis du syndicat.

IV - Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

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

V - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

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



CINQUIEME PARTIE

RECONSTRUCTION MUTATIONS DOMICILE

ARTICLE 22

RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38, 40 et 41 de la loi du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

Article 38

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

Article 40

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

Article 41

Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation de droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

ARTICLE 23

MUTATIONS

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenus de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

Be _____

ARTICLE 24

DOMICILE

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

ARTICLE 25

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété ainsi que toutes ses modifications ultérieures seront publiés au bureau des Hypothèques. Le syndic a tout pouvoir pour accomplir ces actes et faire toutes déclarations à cet effet.

ARTICLE 26

CAS NON PREVUS

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

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement de copropriété appartient à Monsieur et Madame CATRICE-LALART et Monsieur et Madame LALART-MANGATIA, ensemble pour le tout et indivisément chacun pour moitié, pour ces derniers en avoir fait l'acquisition au cours et pour le compte de leur communauté respective, aux termes d'un acte reçu par Me Christian FANYAU, notaire associé susnommé, le 31 mai 1981.

Contenant vente par Monsieur Dominique BRUSSELLE, demeurant à LILLE, 17 Ter rue du Magasin, moyennant un prix de QUATRE VINGT MILLE FRANCS (80 000 F) payé comptant et quittancé en l'acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des Hypothèques de LILLE le 5 juillet 1985 volume 5293 n° 13.

L'état délivré sur cette formalité par Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques était négatif d'inscription du chef du vendeur et des précédents propriétaires.

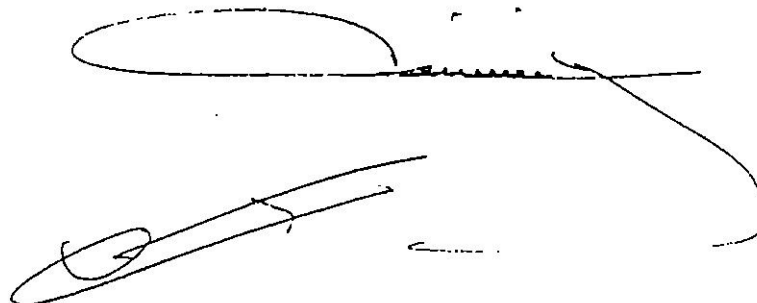
FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont supportés par Monsieur et Madame CATRICE-LALART et Monsieur et Madame LALART-MANGATIA qui s'y obligent expressément.

BE

rédigé sur dix huit pages contenant dix pièces annexées DONT ACTE
pages 19 à 30.

FAIT ET PASSE A LILLE,
Au siège de la Société Civile Professionnelle susnommée,
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SIX,
Le seize juillet,
Et, après lecture faite les parties ont signé avec le notaire associé
soussigné.



Le notaire associé et les parties approuvent : trois barres tirées
dans des blancs.

BE

DROIT D'INDICER
PAYÉ SUR ETAT
Autorisation de Mars 1977

LES SOUSSIGNES :

1°/ Madame Lilliane Madeleine Gilberte LALART, née à DOUAI (Nord) le 24 janvier 1947, enseignante, épouse de Monsieur Bernard Robert Alfred CATRICE, avec lequel elle demeure à HEM (Nord) 106 boulevard Clémenceau,

Mariée avec Mr CATRICE en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de WASQUEHAL (Nord) le 28 juin 1968 ; sans qu'il ait été apporté depuis aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

2°/ Monsieur Jean-Pierre LALART né à MARQUETTE EN OSTREVENT (Nord) le 10 août 1951, sa peur pompier, et Madame Maria MANGATIA, née à PORTO TORRES (Italie) le 11 septembre 1954, emballeuse, son épouse, demeurant ensemble à CROIX (Nord) 50 rue Louis Seigneur.

Mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de WASQUEHAL (Nord) le 30 juin 1973 ; sans qu'il ait été apporté depuis aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Préziablement à la procuration qui va suivre, il est précisé : si la procuration est donnée par plusieurs constituants, ceux-ci agissent respectivement, conjointement et solidairement entre eux ; ils seront dénommés dans l'acte par abréviation "le constituant".

Si les pouvoirs contenus aux présentes s'appliquent à plusieurs immeubles ou droits immobiliers, ceux-ci seront désignés "l'immeuble".

LEQUEL a, par ces présentes, constitué pour son mandataire :

M on sieur Bernard Robert Alfred CATRICE, né à CROIX (Nord) le 23 septembre 1947, fonctionnaire, époux de Mme Lilliane Madeleine Gilberte LALART, avec laquelle il demeure à HEM, 106 Boulevard Clémenceau.

Auquel il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

I - Vendre à l'amiable, aux personnes, moyennant le prix et aux charges et conditions que le mandataire jugera convenables, conjointement avec tous copropriétaires, moyennant le prix principal de QUATRE VINGT MILLE FRANCS (80 000 Francs)

l'immeuble désigné en fin des présentes.

Etablir la désignation complète et l'origine de propriété de l'immeuble vendu.

Obliger le constituant solidairement avec tous copropriétaires, à toutes garanties et au rapport de toutes justifications, mainlevées et certificats de radiation fixer l'époque d'entrée en jouissance ; convenir du mode et des époques de paiement du prix ; le recevoir soit comptant, soit aux termes convenus ou par anticipation, ainsi que tous intérêts et accessoires ; consentir toutes prorogations de délai ; faire toutes délégations et indications de paiement aux créanciers inscrits sur l'immeuble ; consentir toutes subrogations.

Désister le constituant de tous droits de privilèges et action résolutoire.

Accepter des acquéreurs ou de tous autres toutes garanties mobilières et immobilières qui pourraient être données pour assurer le paiement du prix de vente, ainsi que le transport de toutes indemnités d'assurances.

Régler et arrêter tous comptes et prorata de charges, en payer ou recevoir le montant.

Faire toutes déclarations d'état-civil.

Faire toutes déclarations relatives à la situation hypothécaire de l'immeuble vendu.

Faire toutes autres déclarations ; déclarer notamment comme le constituant le fait ici :

Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de l'immeuble ci-après désigné, par suite d'interdiction légale ; de mise en tutelle, en curatelle, ou sous sauvegarde de justice ; de faillite, liquidation des biens, règlement judiciaire ou cessation de paiement ; de confiscation totale ou partielle de ses biens, d'existence de droit de préemption ou de toutes autres raisons.

Faire toutes affirmations prescrites par la loi relativement à la sincérité du prix de vente.

A défaut de paiement et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires, depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention et l'entière exécution de tous jugements et arrêts ; produire à tous ordres et distributions ; toucher le montant de toutes collocations ; former toutes demandes en résolution de vente ; accepter toutes retrocessions ou résolutions volontaires.

De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittances ; consentir mentions et subrogations totales ou partielles, avec ou sans garantie ; consentir à toutes restrictions de privilège et toutes antériorités au profit de tous créanciers et cessionnaires stipuler toutes concurrences ; faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque, action résolutoire et autres et consentir la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions, le tout avec ou sans constatation de paiement ; remettre ou se faire remettre tous titres et pièces, en donner ou retirer décharge.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE -

VILLE DE LILLE (Nord)

82-82 Bis rue de Jemmapes

LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis à LILLE rue de Jemmapes n°s 82 et 82 Bis, cadastré section HI n° 95 pour 1 a 44 ca,

comprenant :

- LOT NUMERO CINQ (5) : UN STUDIO au premier étage du bâtiment B, comprenant coin cuisine, salle de bains, W.C.

et les 108/1000è du sol et des parties communes.

- LOT NUMERO ONZE (11) : UNE CAVE au sous sol de la cour.

et les 3/1000è du sol et des parties communes.

II - Etablir le REGLEMENT DE COPROPRIETE et l'ETAT DESCRIPTIF DDE DIVISION de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers sus énoncés et ce préalablement à la vente des biens et droits immobiliers sus visés.

Le tout aux termes d'un acte à recevoir par Maître Didier SENECHAL, notaire associé à LILLE 46 rue Basse.

Fait à LILLE

Le

Toujours acceptés

Lille le 3.7.86 Bon pour pouvoir Annexé à un acte reçu par le Notaire associé à Lille sussigné, le seize juillet mil huit cent quatre vingt six.

[Signature] *[Signature]*

Lille le 3.7.86 Bon pour pouvoir
Salut.

Lille le 4 juillet 86. Bon pour pouvoir
Lotard

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES COMMUNES

| Lot | Bâtiment | Escalier | Etage | Désignation | Colonne 1 | Colonne 2 | Colonne 3 | Colonne 4 | Colonne 5 |
|-----|----------|----------|-----------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 | A | néant | R.de C. | Appartement | 166/1000è | 275/1000è | 0/1000è | | |
| 2 | A | unique | 1er étage | Appartement | 204/1000è | 362/1000è | 400/1000è | | |
| 3 | A | unique | 2è étage | Appartement | 278/1000è | 339/1000è | 600/1000è | | |
| 4 | B | néant | R.de C. | Studio | 92/1000è | | | 283/1000è | 0/1000è |
| 5 | B | unique | 1er étage | Studio | 108/1000è | | | 332/1000è | 400/1000è |
| 6 | B | unique | 2è étage | Studio | 120/1000è | | | 370/1000è | 600/1000è |
| 7 | A | | sous-sol | Cave | 15/1000è | 24/1000è | | | |
| 8 | B | | sous-sol | Cave | 5/1000è | | | 15/1000è | |
| 9 | | | sous-sol | Cave | 3/1000è | | | | |
| 10 | | | sous-sol | Cave | 3/1000è | | | | |
| 11 | | | sous-sol | Cave | 3/1000è | | | | |
| 12 | | | sous-sol | Cave | 3/1000è | | | | |
| | | | | | 1000/1000è | 1000/1000è | 1000/1000è | 1000/1000è | 1000/1000è |

Handwritten signature and a line pointing to the table.