

Publié au 1<sup>er</sup> bureau des  
Hypothèques de LILLE  
le 3 mars 1986  
volume 5.544  
n° 17

COPIE

DOSSIER N°		COMPTE	BUREAU
FL	GH	N° 008489	OBS.OUI-NON
DU 27 DECEMBRE 1985			
DEPOT REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION Immeuble sis à LILLE, 117 rue des Postes Monsieur et Madame Marie GAI			
---oO---			

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci dessus désigné appartient à Monsieur et Madame GAI PLOUVIER et dépend de la communauté de biens existant entre eux, pour l'avoir acquis au cours et pour le compte de ladite communauté de:

Monsieur Robert Emile Marie Valentin CHOTEAU, retraité, époux de Madame Suzanne Louise Marie VOUTERS, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à RONCHIN Avenue Jean Jaurès N°502.

Suivant acte reçu par Me. Charles ROUSSEL notaire à LILLE le 23 JANVIER 1975.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 110.000F payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une expédition dudit acte de vente a été publiée au bureau des hypothèques de LILLE IER BUREAU le 12 FEVRIER 1975 volume 1572 numéro 2.

FRAIS


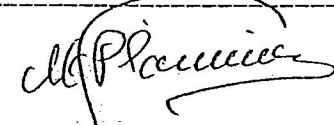

Les frais du présent acte et ceux y relatifs y compris le cout des formalités de publicité foncière seront acquittés et supportés par Monsieur et Madame GAI.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes domicile est élu à RONCHIN en l'Office Notarial, 794 Avenue Jean Jaurès.

CONTENU DE L'ACTE SUR DEUX PAGES

Fait et passé à RONCHIN  
En l'Office Notarial  
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT CINQ  
LE vingt sept décembre  
Et après lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire. Les comparants approuvent : aucun renvoi ni mot nul.

Mr GAI	
Mme GAI	
Me LEJUSTE	

# J. MARCHÉ

GEOMETRE EXPERT  
DIPLOME PAR LE GOUVERNEMENT  
K 358 - 7322

LICENCE EN DROIT  
SUCCESEUR DE SON PERE

INGENIEUR-CONSEIL  
C.I.C.F. INFRASTRUCTURES

## IMMEUBLE 117, rue des Postes

### Règlement de Copropriété

#### I - DESIGNATION

L'immeuble en cause est construit sur un terrain repris au Cadastre sous le numéro 145 de la Section RY, pour une contenance de 0a 90ca.

Il est riverain :

- Au Nord-Ouest, de la rue des Postes
- Au Sud, de la rue Barthélémy Delespaul
- A l'Est et au Nord, de l'immeuble portant le n° 2 de la rue Barthélémy Delespaul et semblant appartenir à M. Ernest CLAES.
- Au Nord-Est, de l'immeuble portant le n° 115 de la rue des Postes et semblant appartenir à Mme Martine MOREAU.

#### II - DESCRIPTION

L'Immeuble à diviser se compose :

##### En sous-sol

Sous la presque totalité du bâtiment, d'une cave à laquelle on accède par un escalier débouchant dans le magasin du Rez-de-Chaussée et n'ayant pas d'accès dans les parties communes ou autres parties privatives.

Cette cave abrite le compteur d'eau commun ainsi que la chaudière et la cuve du chauffage central desservant le magasin du Rez-de-Chaussée.

##### Au 1er Etage

D'un studio donnant sur l'angle des deux rues, comportant une salle de séjour et une cuisine desservant un coin sanitaire avec douche et W.C.

D'un studio donnant sur la rue des Postes avec salle de séjour et cuisine, celle-ci comportant une cabine de douche en angle.

D'un W.C. donnant sur le palier.

.../...

Au 2ème Etage

D'un studio donnant sur l'angle des deux rues, comportant une salle de séjour et une cuisine, celle-ci comportant une cabine de douche en angle. Pas de W.C. privatif.

D'un studio donnant sur la rue des Postes avec salle de séjour et cuisine, celle-ci comportant une cabine de douche en angle. Pas de W.C. privatif.

Au 3ème Etage

D'un studio donnant sur l'angle des deux rues, comportant une salle de séjour et une cuisine, celle-ci comportant une cabine de douche en angle. Pas de W.C. privatif.

D'un studio donnant sur la rue des Postes avec salle de séjour et cuisine, celle-ci comportant une cabine de douche en angle. Pas de W.C. privatif.

6

EQUIPEMENTS

Chauffages individuels, au fuel pour le magasin, électrique pour les 6 logements des étages.

Eaux usées et pluviales par branchements à l'égoût, l'un rue des Postes, l'autre rue Barthélémy Delespaul.

Electricité : Compteurs individuels

Eau : Compteur commun à l'immeuble situé en cave sous le couloir d'accès aux appartements

W.C. : 1 Privatif au magasin  
 1 Privatif au studio d'angle au 1er étage  
 1 Situé sur le palier du 1er Etage (en principe affecté au 2ème Studio).  
 1 Commun aux deux studios du 2ème étage  
 1 Commun aux deux studios du 3ème étage

III - DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble à diviser se compose des lots suivants :

En Sous-sol et Rez-de-ChausséeLot n° 1

Cave d'une surface d'environ 59 m2 et magasin et annexes d'une surface d'environ 67 m2, avec les trois cent soixante seize millièmes du sol et des parties communes à l'ensemble immobilier (376 millièmes).

M.P. 04 9

.../...



Au Premier EtageLot n° 2

Studio d'angle d'une surface d'environ 31 m2 avec les cent trente neuf millièmes du sol et des parties communes à l'ensemble immobilier (139 millièmes).

Lot n° 3

Studio sur rue des Postes, d'une surface d'environ 23 m2 avec les quatre vingt quatorze millièmes du sol et des parties communes à l'ensemble immobilier (94 millièmes).

Lot n° 4

W.C. sur palier, d'une superficie d'environ 1 m2 avec les quatre millièmes du sol et des parties communes à l'ensemble immobilier (4 millièmes).

Au Deuxième EtageLot n° 5

Studio d'angle d'une surface d'environ 31 m2 avec les cent quatorze millièmes du sol et des parties communes, à l'ensemble immobilier (114 millièmes).

Lot n° 6

Studio sur rue des Postes, d'une surface d'environ 23 m2, avec les quatre vingt cinq millièmes du sol et des parties communes à l'ensemble immobilier (85 millièmes).

Au Troisième EtageLot n° 7

Studio d'angle d'une surface d'environ 30 m2 avec les 108 millièmes du sol et des parties communes à l'ensemble immobilier (108 millièmes).

Lot n° 8

Studo sur rue des Postes, d'une surface d'environ 23 m2 avec les quatre vingt millièmes du sol et des parties communes à l'ensemble immobilier (80 millièmes).

IV - LES PARTIES COMMUNES COMPRENDRONT :

Les 90 m<sup>2</sup> du sol sur lequel le bâtiment en copropriété est construit avec tous les gros murs de façade, des pignons et des refends, la toiture avec sa charpente, les gitages, les maçonneries des cheminées (conduits particuliers exclus) l'enduit et les ornements extérieurs en façade, (escalier d'accès aux garages) les canalisations qui ne sont pas privatives, les tuyaux d'évacuation des eaux vannes, pluviales et ménagères (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement), les W.C. non privatifs et d'une façon générale toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes suivant la loi et l'usage.

Les droits de propriété de chacun des acquéreurs pour les parties communes générales sont déterminées suivant les proportions suivantes :

6

TABLEAU RECAPITULATIF

N° de Lot	Désignation	Escalier	Surface Approximative en m <sup>2</sup>	Quote-parts de copropriété
1	Magasin et Cave	(accès particulier)	126 m <sup>2</sup>	376 millièmes
2	Studio angle 1er étage	unique	31 m <sup>2</sup>	139 "
3	Studio rue des Postes 1er étage	unique	23 m <sup>2</sup>	94 "
4	W.C. sur palier	unique	1 m <sup>2</sup>	4 "
5	Studio angle 2ème étage	unique	31 m <sup>2</sup>	114 "
6	Studio rue des Postes 2ème étage	unique	23 m <sup>2</sup>	85 "
7	Studio angle rue des Postes 3ème étage	unique	30 m <sup>2</sup>	108 "
8	Studio rue des Postes 3ème étage	unique	23 m <sup>2</sup>	80 "
				1000 millièmes

MP. es 2

V - LES PARTIES DIVISEES COMPRENDRONT :

- a) Les portes d'entrée sur les lots privatifs, l'escalier du magasin
- b) Les divisions intérieures d'un même local (cloisons et menuiseries) sauf celles faisant partie de l'ossature même de l'immeuble.
- c) Les portes de communication, parquets, carrelages, revêtement de sol, y compris aires, formes et lambourdes, les enduits des plafonds y compris les lattis.
- d) Les fenêtres avec leurs appuis, volets, persiennes et garde-corps.
- e) Les canalisations de toutes sortes à l'intérieur des appartements à partir des chutes ou colonnes de distribution communes.
- f) Les installations sanitaires privées et les W.C. à usage d'un lot, éviers avec leur agencement et conduites d'évacuation des eaux sales depuis les appareils jusqu'à la chute commune.
- g) L'encadrement et les dessus de cheminée, les placards, étagères et penderies.
- h) Les fenêtres, chassis et tabatières éclairant les parties privées.

Les énumérations ci-dessus étant purement énonciatives et non limitatives.

OBSERVATIONS :

- 1° - En général, tout ce qui est à l'intérieur d'un lot fait partie de la propriété divisée, à l'exception des appareils et installations qui peuvent être en location ou appartenir aux locataires ou autres occupants, chaque copropriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications qui pourraient être faites à ce sujet par ceux-ci.
- 2° - Les séparations entre lots, locaux et pièces seront mitoyennes entre les copropriétaires intéressés à l'exception des gros murs faisant partie de l'ossature de l'immeuble.

VI - SERVITUDES :

- Le compteur d'eau commun se situe dans la cave du lot 1
- Chaque propriétaire de lot aura la jouissance exclusive de son lot. Il devra toutefois souffrir, moyennant accord préalable, l'accès des copropriétaires voisins, des hommes de l'Art et entrepreneurs devant intervenir pour les besoins communs de l'immeuble ou des lots voisins, en cas d'inaccessibilité par d'autre moyens.

VII - DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES DES APPARTEMENTSArticle 1er -

La division de l'immeuble étant fixé entre les divers propriétaires, il est établi, ainsi qu'il suit, un règlement destiné à établir leurs obligations et leurs droits.

Parties constituant une propriété exclusive et particulière :

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne le local lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir, disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la maison et sous les réserves qui vont lui être dites ci-après :

- 1°) - Il pourra modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son local, mais en cas de percements de gros murs, il devra exécuter les travaux sous la surveillance de l'Architecte de la maison dont les vacations seront à sa charge ; Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison et sera responsable de tout affaissement et dégradation qui se produirait du fait de ces travaux.
- 2° - Les locaux ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs, qui devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison.
- 3° - Il ne pourra être utilisé d'appareils alimentés par bouteilles de gaz liquéfié, ni être installé aucun moteur, ni machine pouvant nuire à la tranquillité des voisins.
- 4° - Pendant la gelée, il ne pourra être jeté aucune espèce d'eau dans les plomberies, éviers ou autres conduits évacuant les eaux dans les tuyaux exposés à la gelée.
- 5° - Chacun des occupants, propriétaire ou locataire, présent ou absent, et quelle que soit la durée de son absence, devra assurer le maintien, par son installation, d'une température minimum suffisante, même en cas de marche réduite, de telle sorte que les autres propriétaires n'aient pas à souffrir d'une surconsommation d'énergie.
- 6° - Les cheminées devront être ramonées au moins une fois l'an pour celles éventuellement utilisées.
- 7° - Bien que constituant la propriété exclusive et séparée des propriétaires du local dont ils dépendent, les fenêtres et les persiennes, les garde-corps, et d'une façon générale tout ce qui est à l'extérieur des lots et bien que dépendant de chaque lot, ne pourront être modifiés sans nuire à l'harmonie et à l'uniformité de l'immeuble ; Ils ne pourront être modifiés sans le consentement de la majorité des propriétaires comme il va être dit plus loin sous l'Article 8.

M.P. et G.

- 8° - Il en sera de même pour les modifications concernant les peintures extérieures, lesquelles peintures devront être faites toutes les fois que besoin sera. A défaut d'accord sur la nécessité de la réfection des peintures, la majorité fixée, comme il est dit ci-dessus, statuera.
- 9° - Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux choses communes, et, si besoin est, livrer accès aux Architecte, Entrepreneurs, et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations, ce qui s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses et communes pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire.

#### Article 2. - CHOSES COMMUNES

- 1° - Les choses communes déterminées comme il est dit plus haut, ne pourront être modifiées sans le consentement de la majorité des propriétaires.
- 2° - Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'escalier et couloirs communs ni y laisser séjourner des objets quelconques.

#### Article 3. -

Le service de la maison sera contrôlé par le Syndic qui veillera à l'entretien des parties communes de la maison en bon état de propreté.

#### Article 4. - CHARGES COMMUNES

- A - Les charges communes comprendront notamment les frais et dépenses suivantes :
- 1° - Les impôts contributions et taxes sous quelques dénominations que ce soit auxquels seront assujettis toutes les choses parties communes de la maison.
- 2° - Les frais collectifs de consommation d'eau et d'entretien du compteur commun.
- 3° - Les frais de réparation de toute nature, grosses et menues, à faire aux parties communes, à savoir entre autres aux gros murs (sauf cependant des menues réparations des gros murs dans les parties à l'intérieur des appartements) aux toitures et chéneaux du bâtiment, conduits et têtes de cheminées, aux ornements extérieurs des façades (mais non aux garde-cors et fenêtres, persiennes) aux canalisations d'eau, d'électricité, (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement, ou locaux en dépendant, et affectés à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux couloirs communs et chutes de W.C.

4° - Les frais de peintures extérieures et de revêtement de la façade.

5° - La rétribution allouée au Syndic.

6° - L'assurance de l'immeuble contre l'incendie

B - Tous les frais dont il est parlé ci-dessus seront à la charge de chaque propriétaire dans les proportions pour lesquelles chacun d'eux est propriétaire dans les parties communes, c'est-à-dire que la répartition de ces charges générales se fera au prorata des millièmes de copropriété.

Le règlement des frais et dépenses de la maison se fera trimestriellement les 20 des mois de Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année.

Après mise en demeure du Syndic par lettre recommandée, les sommes impayées seront productives d'intérêt au taux annuel appliqué par la Banque de France pour les avances sur titre augmenté de 2 %.

La répartition pour entretien et réfection des couloirs, paliers et escaliers communs se fera suivant répartition particulière figurant au tableau ci-dessous.

Pour la consommation d'eau (sauf différentielle, pouvant exister entre celle enregistrée par le compteur général et par les compteurs particuliers) et tant que les compteurs particuliers ne seront pas installés, la répartition se fera suivant répartition particulière figurant au tableau ci-dessous.

La répartition pour entretien et réfection des cuvettes, chasses d'eau et accessoires des W.C. autre que privatifs se fera suivant répartition particulière figurant au tableau ci-dessous.

MP. 049

REPARTITION DES CHARGES

N° des Lots	Charges Générales (en millièmes)	Couloirs, Paliers Escalier (en millièmes)	Consommation eau (jusqu'à pose décompteurs (en millièmes)	W.C. 2ème (en millièmes)	W.C. 3ème (en millièmes)
1	376	40	250		
2	139	118	124		
3	94	118	124		
4	4	4	6		
5	114	160	124	500	
6	85	160	124	500	
7	108	200	124		500
8	80	200	124		500
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1000	1000	1000	1000	1000

Après pose des décompteurs d'eau, la différence pouvant être constatée entre le chiffre donné par le compteur général et l'addition des consommations relevées sur les compteurs individuels sera répartie au prorata des consommations individuelles.

Article 5. - SYNDIC

1° - L'Administration générale de l'immeuble, sa surveillance, l'exécution de tous travaux qui deviendront nécessaires aux choses communes, seront confiés à un Syndic ; Ce Syndic sera désigné d'accord entre les propriétaires de l'immeuble.

A défaut d'accord entre les propriétaires, le Syndic sera désigné aux voix, par la majorité des dits propriétaires, votant comme il sera dit sous l'Article 8 ci-après et chaque propriétaire disposant d'autant de voix qu'il possède de 1/1.000° dans les choses communes.

La révocation du Syndic, le cas échéant, aura lieu de la même façon. En cas de démission, décès ou révocation du Syndic, les fonctions en seront exercées jusqu'à la nomination de son remplaçant par le propriétaire du rez-de-chaussée (lot n° 1).

2° - Le Syndic pourra faire exécuter toutes les réparations de menu entretien sans avoir besoin d'en référer aux propriétaires.

3° - En ce qui concerne tous travaux autres que ceux de menu entretien, s'il y a urgence, le Syndic pourra les faire exécuter immédiatement, mais à charge d'en donner avis aussitôt aux propriétaires. S'il n'y a pas urgence, il devra convoquer les propriétaires qui en délibéreront.

4° - Les travaux de menu-entretien que le Syndic aura jugé nécessaires seront exécutés sans que les propriétaires puissent s'y opposer. Il en sera de même pour tous travaux qui seraient faits conformément au n° 3 du présent article, le tout sans que les propriétaires puissent ensuite contester la répartition du coût de la dépense faite conformément aux dispositions de l'Article 4 du présent règlement.

5° - Le Syndic convoquera les propriétaires toutes les fois qu'il le jugera utile, et en outre, à chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, par des propriétaires représentant entre eux, aux moins la moitié des voix, chaque propriétaire disposant d'autant de voix qu'il possède de 1/1.000° dans les choses communes. Faute par lui de déférer à la demande de convocation, quinze jours après la date de la mise à la poste de la demande, les propriétaires réunis dans le mois qui suivra l'expiration du délai de quinze jours, et votant comme dit ci-après sous l'article 8, pourront provoquer la révocation du Syndic sans aucune indemnité.

M P e y g

.../...



- 6° - Le Syndic tiendra la comptabilité de la maison et les écritures. Il rendra ses comptes trimestriellement les 20 des mois de Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année.
- 7° - Le Syndic aura droit à une rémunération qui sera fixée d'accord entre les propriétaires ou, à défaut d'accord par la majorité des propriétaires votant comme il sera dit sous l'Article 8 ci-après. Le propriétaire exerçant les fonctions de Syndic aura droit à cette rémunération.

#### Article 6. - ASSURANCE

- 1° - L'immeuble divisé sera assuré contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents par l'électricité, le recours des voisins et des locataires, à une compagnie solvable.
- 2° - Cette assurance sera faite par les propriétaires pour l'ensemble de la construction en copropriété, mais le total en sera fixé par la première assemblée des copropriétaires qui déterminera la garantie pour chaque propriétaire.

La prime totale sera payée par le Syndic qui la percevra des divers propriétaires suivant la proportion de parties communes.

Ce même Syndic signera la police globale, qui obligera tous les propriétaires pour la durée fixée par la première assemblée de copropriétaires.

Néanmoins, chaque propriétaire pourra augmenter la garantie de son assurance à la même Compagnie pour la somme que bon lui semblera et dont il bénéficierait personnellement en cas de sinistre. Il en paierait les primes spéciales et signerait lui-même son contrat d'assurance pour ce supplément.

Les propriétaires ou locataires qui de par leurs équipements ou leur profession occasionneraient une surprime, en supporteraient seuls le montant.

Indemnité de sinistre - En cas de sinistre, l'indemnité particulière allouée à chaque propriétaire pour les locaux lui appartenant privativement lui sera remise. En cas d'indemnité afférente aux choses communes atteintes par le sinistre, elle subira le sort fixé ci-après.

Reconstruction ou non reconstruction de l'immeuble - En cas de sinistre partiel, la reconstruction ou la réfection sera obligatoire. Le Syndic emploiera alors l'indemnité applicable aux choses communes à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera à la charge des copropriétaires et récupéré par le Syndic qui fera aussi la remise aux copropriétaires de l'excédent dans les proportions fixées ci-dessus, le cas échéant.

En cas de sinistre total ou représentant au moins les trois quart de la valeur des constructions, l'assemblée des copropriétaires à la majorité de chaque propriétaire disposant d'autant de voix qu'il possède de 1/1.000<sup>e</sup> dans les choses communes aura à se prononcer sur la reconstruction ou la non reconstruction.

- a) Si la reconstruction de l'immeuble est décidée, il sera procédé comme il est dit ci-dessus. En cas de sinistre partiel, les propriétaires feront dans ce cas leur affaire personnelle de la remise en état des parties privatives.
- b) Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité applicable aux parties communes sera répartie entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits communs.

Le terrain et les ruines de l'immeuble seront licités et le prix en sera réparti comme ci-dessus, proportionnellement à leurs droits sur les parties communes.

#### Droits de préemption en cas de non reconstruction

Par dérogation à la clause lettre "b" ci-dessus, les propriétaires qui auraient voté contre la reconstruction ou qui n'auraient pas pris part au vote seraient tenus, si les autres propriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder leurs droits dans l'immeuble à ceux qui le demanderaient et à chacun dans la proportion de ses droits de copropriété, à défaut d'accord amiable entre les cessionnaires.

Le prix de cession, à défaut d'accord avec les parties sera déterminé par les arbitres désignés comme il est dit ci-après, il sera réglé dans les 3 ans avec intérêt au taux légal, payable avec chaque annuité de capital.

#### Obligation d'exécution

L'exécution des conventions qui précèdent et les décisions prises étant, comme tout le règlement, d'un intérêt commun à tous les propriétaires et formant un pacte intégral entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutées tant contre les copropriétaires même absents, mineurs ou incapables qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

#### Emprunt hypothécaire

Le copropriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur ses parts divisées ou indivises d'immeubles devra donner connaissance à son créancier des clauses ci-dessus et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires.

.../...

M. P. P. A.

Il devra notamment obtenir de lui, un consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité soit perçue comme il est dit ci-dessus. Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France. Dans ce cas, sa législation spéciale et ses statuts devront être respectés. Toutefois les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leurs architectes pour la surveillance des travaux après sinistre.

#### Meubles meublant

En outre des assurances dont il vient d'être parlé, chaque propriétaire sera tenu d'assurer ses meubles contre l'incendie et les explosions et d'assurer contre les recours des voisins à une Compagnie Française solvable pour une somme fixée d'un commun accord pour la première assemblée de copropriétaires.

Il devra également soumettre à cette obligation, tous les locataires ou occupants quelconques de son appartement qui devront en particulier couvrir leur responsabilité locative, qu'ils occupent les locaux à titre gratuit ou à titre onéreux.

#### Article 7. - MITOYENNETES

Les murs touchant les propriétés voisines sont édifiés sur sol mitoyen et sont mitoyens.

#### Article 8. - REUNION DES PROPRIETAIRES

- 1° - Après la vente de tous les appartements, les propriétaires se réuniront sur le convocation du plus diligent, pour la nomination du Syndic.
- 2° - Les propriétaires devront se réunir en outre lorsqu'ils seront convoqués par le Syndic ou sur la demande qui en sera faite par la moitié au moins de propriétaires.
- 3° - Les convocations leur seront adressées par lettres recommandées envoyées à leur domicile ou à un domicile par eux élu. Elles devront être remises à la poste au moins dix jours avant la date de la réunion et elles indiqueront les motifs de la convocation.

En cas d'urgence, ce délai sera réduit à quatre jours.

- 4° - En cas d'indivision d'un appartement 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, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire, ou au domicile par lui élu.

- 5° - Les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire porteur d'un mandat sur lequel sa signature devra être apposée auprès de celle du mandant.
- 6° - Les décisions relatives à la nomination du Syndic, à la nomination de l'architecte de la maison et aux choses communes, seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés, chacun disposant d'autant de voix qu'il possède de 1/1.000° dans les choses communes.
- 7° - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les propriétaires, même ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion ; Ces décisions leur seront notifiées au moyen d'une copie certifiée par le Syndic ou le propriétaire qui l'aura remplacé, et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.
- 8° - Les délibérations seront inscrites par ordre de date sur un registre de procès-verbaux tenu par le Syndic ; Le procès-verbal sera signé par tous les propriétaires présents ou représentés et une copie certifiée du procès-verbal sera remise à tous les propriétaires qui en feront la demande.
- 9° - En cas d'absence du Syndic, les propriétaires présents et les mandataires de ceux représentés désigneront l'un d'eux pour remplacer le Syndic à la réunion. A défaut du registre de procès-verbal, le procès-verbal sera rédigé en double exemplaire dont l'un sera conservé par l'un des propriétaires pris dans la minorité ou par les deux propriétaires qui seront désignés s'il y a unanimité. Il sera en outre transcrit ultérieurement sur le registre sauf si le contraire était décidé, auquel cas une copie en serait délivré à chaque propriétaire.
- 10° - Les pouvoirs donnés par des propriétaires non présents pour les représenter à la réunion, seront annexés au procès-verbal.

#### Article 9. - CAS IMPREVUS - MODIFICATIONS - DIFFICULTES

- 1° - Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le présent règlement seront tranchées conformément aux usages locaux pouvant exister.
- 2° - Les copropriétaires pourront modifier le présent règlement mais seulement par une décision prise conformément à ce qui est dit sous l'article 8.

M.P. esq

.../...

3° - Les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres qui seront désignés par les copropriétaires réunis et votant comme il est dit ci-avant mais l'un des deux arbitres sera choisi par la minorité et avec faculté pour les arbitres, de désigner un tiers arbitre. A défaut d'entente sur le choix du tiers arbitre, celui-ci serait désigné par Monsieur le Président du Tribunal Civil de LILLE.

Si pour quelques causes que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seront réglées conformément au Droit Commun.