

PARDEVANT Maître *René Decock*,
notaire associé soussigné de la société civile
professionnelle "Charles IBLED & René DECOCK,
Notaires Associés", titulaire d'un Office Notar-
ial à Lille,

ONT COMPARU :

Monsieur Walter Maurice DOOGHE, né à Bour-
bourg (Nord) le dix-sept décembre mil neuf cent
seize, libraire et Madame Céline Hélène Elodie
JOVENIAUX, née à Poix-du-Nord (Nord) le vingt
mars mil neuf cent dix-huit, sans profession son
épouse, demeurant ensemble à Lille, rue de l'Ab-
bé Bompain, numéro 170.

LESQUELS préalablement au règlement de co-
propriété et à l'état descriptif de division con-
cernant un immeuble sis à Lille, rue Léon Gambet-
ta, numéro 152 plus amplement désigné ci-après,
ont exposé ce qui suit :

E X P O S E

L'immeuble qui fera l'objet du présent ré-
glement de copropriété appartient à Monsieur et
Madame DOOGHE-JOVENIAUX et dépend de la communau-
té de biens réduite aux acquêts qui existe entre
eux par suite de l'acquisition que Monsieur
DOOGHE en a faite seul au cours et pour le compte
de ladite communauté de :

Monsieur Samuel RIBSTEIN, sans profession
demeurant à Lille, rue Léon Gambetta, numéro 152
veuf non remarié de Madame Rosa LEFMAN.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un
prix payé comptant et quittancé aux termes d'un
contrat reçu par Maître SCHREVERE, notaire à Lil-
le le trente novembre mil neuf cent soixante-six,
dans lequel il a été déclaré :

Que les parties n'étaient pas touchées, r-
susceptibles de l'être par les dispositions con-
cernant les profits illicites et l'indignité na-
tionale,

Qu'elles n'étaient pas en état d'interdic-
tion, de faillite ou de règlement judiciaire, ni
déconfiture et n'avaient pas déposé de demande
de règlement amiable homologué,

Et qu'elles n'étaient pas en état de cessa-
tion de paiements.

3 Octobre 1978

Règlement de
Co-Propriété
Immeuble.

152 Rue Léon Gambetta
LILLE

[Signature]

[Signature]

Le vendeur a ajouté :

Qu'il n'était pas débiteur et que ses auteurs n'étaient pas débiteurs du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat en raison de concours financiers accordés par cet organisme sous quelque forme que ce soit pour tous travaux sur l'immeuble vend

Que ledit immeuble n'avait pas été sinistré, ni construit, reconstruit ou surélevé depuis le premier janvier mil neuf cent trente-neuf et qu'il n'était grevé d'aucun droit à relogement de locataires,

Qu'il n'était pas frappé d'interdiction d'habiter et qu'il n'avait pas été édifié sous l'égide de la législation des Habitations à Loyer Modéré,

Et qu'il n'avait fait l'objet antérieurement d'aucune saisie, d'aucune promesse de vente, ni d'aucun pacte de préférence dans un bail ou dans tout autre acte.

Une expédition de ce contrat a été publiée au premier bureau des hypothèques de Lille le trente décembre mil neuf cent soixante-six, volume 4428, numéro 5.

Le certificat délivré par Monsieur le Conservateur au dit bureau des hypothèques sur cette publicité était négatif d'inscription et de transcription du chef du vendeur et la Société à Responsabilité Limitée "AU REEL BON MARCHE" dont le siège social avait été à Lille, 152, rue Léon Gambetta.

O R I G I N E A N T E R I E U R E

L'immeuble dont s'agit appartenait précédemment à Monsieur RIBSTEIN par suite de l'acquisition qu'il en avait faite

La Société à Responsabilité Limitée dénommée "AU REEL BON MARCHE" au capital de UN MILLION NEUF CENT MILLE FRANCS, ayant son siège social à Lille, rue Léon Gambetta, numéro 152, constituée le premier novembre mil neuf cent quarante-cinq, suivant acte sous signatures privées en date à Lille du premier novembre mil neuf cent quarante-cinq, enregistré à Lille, sous seings privés, folio 39, case 1543, le vingt-sept du même mois, publiée conformément à la loi,

Aux termes d'un acte reçu par Maître LESCROART, notaire à Lomme le vingt-huit juin mil neuf cent cinquante-sept.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de Lille le douze juillet mil neuf cent cinquante-sept, volume 2602, numéro 18.

O R I G I N E D E P R O P R I E T E P L U S A N T E R I E U R E

L'origine de propriété antérieure dudit immeuble est établie dans l'acte du vingt-huit juin mil neuf cent cinquante-sept sus-énoncé dans les termes ci-après littéralement transcrits :

"I. Du chef de la société "AU REEL BON MARCHE"

"L'immeuble présentement vendu appartient à la société venderesse au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite de :

"1°. Madame Jeanne Philomène JANSSENS, sans profession, demeurant à Lille, rue Léon Gambetta, numéro 152, veuve de Monsieur Albert HANNECART,

"2°. Monsieur Robert Albert HANNECART, tapissier, demeurant à Lille, 63, rue Henri Kolb, époux de Madame Simone Germaine DUBOIS,

"Et 3°. Monsieur André Georges René HANNECART, garagiste, demeurant à Lille, rue Léon Gambetta, numéro 152, célibataire majeur, vendeurs solidaires,

"Suivant acte reçu par Maître SENLIS, notaire à Lille le vingt-six mai mil neuf cent cinquante.

"Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de UN MILLION DE FRANCS sur lequel la société "AU REEL BON MARCHE" a payé comptant une somme de CINQ CENT MILLE FRANCS.

"Quant au CINQ CENT MILLE FRANCS de surplus, elle s'est obligée à les payer aux vendeurs à raison de DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS le trente octobre mil neuf cent cinquante et les DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS de surplus le trente avril mil neuf cent cinquante-et-un, le tout sans intérêts.

"Audit acte, les vendeurs ont déclaré :

"Que Madame HANNECART était veuve en premières noces non remariée de Monsieur Albert HANNECART,

"Que Monsieur et Madame Robert HANNECART étaient mariés en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître POURBAIX, notaire à Lille le trente avril mil neuf cent trente-sept; lequel contrat ne contenait aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse, ni prescriptive d'emploi ou de emploi,

"Que Monsieur André HANNECART était célibataire majeur

"Et tous : qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits et qu'ils ne remplissaient et n'avaient jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale sur leurs biens.

"Egalement audit acte Madame Simone DUBOIS, épouse de Monsieur Albert HANNECART a déclaré renoncer en faveur de la société "AU REEL BON MARCHE" à tous les droits que son hypothèque légale contre son mari lui conférait sur l'immeuble vendu.

"Une expédition dudit acte a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Lille le onze juillet mil neuf cent cinquante, volume 1900, numéro 55 et inscription d'office a été prise le même jour, volume 500, numéro 81 pour sûreté du solde du prix restant dû.

"Messieurs DEBINSKY et GRUN és-qualités, déclarent qu'ils ont libéré la société "AU REEL BON MARCHE" s'est libérée de la partie de prix payable à terme ainsi qu'ils s'obligent à en justifier dans le moindre délai.

"II. Du chef des Consorts HANNECART.

"A. La maison dont s'agit dépendait originairement de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame HANNECART-JANSSENS et leur appartenait au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient faite ensemble de Monsieur Georges Jules François WAQUIER, commerçant et Madame Julia Joséphine DEGUELDRE, son épouse, demeurant ensemble à Rang-du-Fliers (Pas-de-Calais) aux termes d'un acte reçu par Maître SENLIS, notaire sus-nommé



"vingt-sept décembre mil neuf cent vingt-trois.

"Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé
"comptant, partie par subrogation et le surplus stipulé payable
"à terme.

"Audit acte de vente les vendeurs ont déclaré :

"Qu'ils étaient mariés en premières noces sous le rég
"me de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes d
"leur contrat de mariage passé devant Maître SIX, notaire à Lil
"le vingt-six mars mil neuf cent vingt; lequel contrat ne conte
"nait aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épou
"se,

"Qu'ils ne remplissaient et n'avaient jamais rempli d
"fonctions emportant hypothèque légale sur leurs biens.

"Une expédition dudit acte de vente a été transcrite
"premier bureau des hypothèques de Lille le huit mars mil neuf
"cent vingt-quatre, volume 245, numéro 27 et inscription d'offi
"a été prise, le même jour, volume 103, numéro 144 au profit de
"vendeurs et numéro 145 au profit de Monsieur HAQUET, créancier
"subrogé.

"L'état délivré sur cette transcription à la même dat
"par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques de
"Lille est négatif d'inscription et de transcription du chef de
"vendeurs.

"Monsieur et Madame HANNECART se sont entièrement lib
"rés du solde de leur prix envers les vendeurs, sans toutefois
"que cette libération ait été constatée par acte authentique.

"Observation étant ici faite que l'inscription
"d'office sus-énoncée volume 103, numéro 144 prise au
"profit des vendeurs au premier bureau des hypothèques
"de Lille est actuellement périmée.

"Monsieur et Madame HANNECART se sont également entiè
"ment libérés de leur dette envers le créancier subrogé ainsi
"le constate un acte de quittance-mainlevée dressé par Maître
"SENLIS, notaire sus-nommé le dix-sept septembre mil neuf cent
"quarante-cinq.

"En vertu de cet acte, l'inscription d'office sus-énon
"cée volume 103, numéro 145, prise au profit de Monsieur HAQUET
"créancier subrogé au premier bureau des hypothèques de Lille,
"ainsi que celle qui avait été prise au même bureau le premier
"mars mil neuf cent trente-quatre, volume 340, numéro 63, tant
"pour valoir à sa date comme inscription nouvelle que pour ser
"vir de renouvellement à la précédente, ont été radiées définit
"vement par Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques
"de Lille le huit février mil neuf cent quarante-cinq ainsi qu
"le constate un certificat de radiation délivré par ledit conse
"vateur à la même date du huit mars mil neuf cent quarante-cinq.

"B. Décès de Monsieur Albert HANNECART.

"Monsieur Albert HANNECART en son vivant tapissier-g
"nisseur, demeurant à Lille, 152, rue Léon Gambetta, époux de
"Madame Jeanne Philomène JANSSENS, est décédé à Lille en son d
"cile le vingt-sept décembre mil neuf cent quarante-neuf, lais

"a) Ladite dame Jeanne Philomène JANSSENS, son épouse
"survivante.

"Commune en biens légalement à défaut de constr
"de mariage préalable à leur union célébrée à la mair
"de Lille le dix août mil neuf cent sept,

"Ayant droit en vertu de l'article 767 du Code
"Civil à l'usufruit du quart des biens dépendant de l
"succession de son défunt mari.

"b) Et pour habiles à se dire et porter ses seuls hér
"tiers :

"1°) Monsieur Robert Albert HANNECART, tapissier, dem
"rant à Lille, 63, rue Henri Kolb, époux de Madame Simone Ger-
"maine DUBOIS,

"2°) Monsieur André Georges René HANNECART, garagiste
"demeurant à Lille, 152 rue Léon Gambetta, célibataire majeur.

"Ses deux enfants issus de son union avec ladite dame
"Jeanne Philomène JANSSENS, son épouse survivante restée sa veu

"Ainsi que ces qualités sont constatées en un acte de
"notoriété dressé à défaut d'inventaire après le décès de Monsi
"HANNECART par Maître SENLIS, notaire sus-nommé le vingt-six m
"mil neuf cent cinquante."

CECI EXPOSE, les comparants ont établi de la manière
suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de d
vision faisant l'objet des présentes.

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE PREMIER : Description globale de l'immeuble.

-Le présent règlement de copropriété s'applique à un
meuble édifié sur un terrain situé à Lille, rue Léon Gambetta,
numéro 152, ainsi qu'il résulte d'un certificat de numérotage
livré le trente-et-un mai mil neuf cent soixante-dix-huit par
Monsieur l'Adjoint Délégué au maire de Lille ; lequel certific
demeurera joint et annexé aux présentes après mention d'usage.
Il est repris au cadastre section RV, n° 350 pour un are vingt
neuf centiares, "rue Léon Gambetta 152 et rue de l'Amidonnerie"

Il comprend un bâtiment unique formant l'angle des
rues Léon Gambetta et de l'Amidonnerie, élevé en grande partie
sur sous-sol avec rez-de-chaussée et quatre étages dont un gre
nier.

Une petite cour intérieure convale par une verrière
Le sous-sol comprend trois séries de caves. Il est
accessible par trois escaliers différents situés l'un à gauche
et l'autre à droite de l'entrée de l'immeuble située rue de
l'Amidonnerie. Le troisième escalier se trouve dans la cour.
L'escalier de gauche donne accès à une seule cave. L'escalier
droite dessert deux caves et celui de la cour permet l'accès à
trois caves. Il existe donc six caves privatives.

Le rez-de-chaussée comprend :

Un magasin avec entrée rue Léon Gambetta, une cour c
verte vitrée faisant suite avec water closet et débarras, une
entrée commune sur la rue de l'Amidonnerie, avec escaliers d'a
cès aux étages et à des caves et une pièce à usage d'entrepôt.

Le premier étage comprend :

Sur la rue Léon Gambetta et à l'angle de la rue de l'Amidonnerie, trois pièces auxquelles on accède par un escalier intérieur à partir du magasin du rez-de-chaussée,

Puis sur la rue de l'Amidonnerie l'escalier et le pal avec de part et d'autre de ce palier deux pièces.

Les deuxième et troisième étages comprennent :

Un appartement de cinq pièces à l'angle de la rue Gambetta et de la rue de l'Amidonnerie, un palier, un escalier, un cour suspendue, un water-closet et deux pièces de l'autre côté palier.

Le quatrième étage comprend un grenier, l'escalier et le palier.

ALIMENTATION

Eau : un compteur commun est situé dans la cave, lot n°

Gaz : deux compteurs individuels pour chacun des lots 2 et 7 sont situés dans la cave lot n° 14

et deux compteurs individuels pour chacun des 1 6 et 9 sont situés dans la cave lot n° 11

Electricité : il existe un compteur individuel ~~situé~~ dans la cave lot n° 14 pour les lots 1, 2 et 5 ~~dans la partie commune des lots 14, 15 et 16.~~ Un compteur individuel pour chacun des lots 3, 4, 6, 7, 8, 9 et 10 est situé dans l'entrée de la rue de l'Amidonnerie

Un compteur commun pour l'éclairage des parties communes des paliers et cage d'escalier se trouve également dans cette dernière entrée.

P L A N

Aux présentes est demeuré annexé après mention d'usage le plan de l'immeuble par niveau du sous-sol au quatrième étage établi en un seul document dépliant.

CERTIFICAT D'URBANISME

D'une lettre en date du dix-neuf juillet mil neuf cent soixante-dix-huit délivrée par la Direction Départementale de l'Équipement du Département du Nord sous les références U.O.C./A.D.S./C.U. N° 78/59/350/272843, il résulte que la situation de l'immeuble dont s'agit au regard des dispositions d'urbanisme applicables au terrain est la suivante :

Plan d'occupation des sols en cours d'étude.

Zone Urbaine UBa.

Emprise au sol, pour habitation cinquante pour cent, autres cas quatre-vingt pour cent, coefficient d'occupation au sol 1,80.

Cette lettre demeurera jointe et annexée aux présentes après avoir reçu du notaire associé soussigné mention de cette annexe.



CHAPITRE DEUXIEME : REGLEMENT DE COPROPRIETEARTICLE PREMIER : Dispositions générales -
Objet du Règlement -

1. Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq modifiée et du décret n° 67-223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Il est dressé dans le but :

1°. 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.

2°. De fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes,

3°. 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 propriétaire au paiement des charges,

4°. De régler entre les différents propriétaires les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté entre eux,

5°. Et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et le règlement des litiges auxquels son application pourrait donner lieu.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement de copropriété restera régi par le droit commun à défaut de dispositions particulières prises par l'assemblée générale prévue à l'article onzième, paragraphe C ci-après.

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

Les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributive de juridiction à Lille.

Ce règlement sera publié au premier bureau des hypothèques de Lille. Il en sera de même de tous actes qui y apporteront des modifications.

ARTICLE DEUXIEME : Détermination des parties de l'immeuble qui seront communes et de celles qui seront privées.

L'ensemble de l'immeuble comprendra :

1ent - des parties communes entre tous les copropriétaires,

2ent - des parties communes entre plusieurs copropriétaires,

3ent - des parties privées qui appartiendront exclusivement et séparément à chaque propriétaire.

A - Parties communes entre tous les copropriétaires de l'immeuble.

Ces parties comprennent :

- la totalité du sol avec les servitudes actives et passives qui y sont attachées,
- les fondations, les gros murs de façade, sur rue et sur cour, pignons et refends, tous les murs constituant l'ossature du bâtiment éventuellement les mitoyennetés correspondantes,
- les murs des escaliers, les murs ou cloisons séparant les choses communes des parties privatives,
- le gros oeuvre, la couverture du bâtiment,
- la porte d'entrée à laquelle on accède par la rue de l'Amidonnerie, l'entrée elle-même, la cage d'escalier et les escaliers conduisant aux étages, les paliers et les fenêtres de ces paliers, éventuellement les tapis d'escalier et paillasse d'entrée s'il en existe,
- les coffres, conduits de fumée, gaine de ventilation, les bouches et têtes de cheminées, les poteaux, poutres, hourdis, les planchers séparant les étages les uns des autres ainsi que tout le gros oeuvre des planchers et voutes mais non compris les carrelages, parquets, enduits, plafonds et revêtements classés parmi les choses divises,
- les branchements d'égout, canalisations d'évacuation et cuvettes de visite,
- les emplacements de compteurs communs,
- les ornements extérieurs des façades à l'exception des appuis des croisées, persiennes et jalousies s'il en existe,
- les tuyaux d'écoulement des eaux, les cheneaux, les ventilations à l'exception des parties de ces diverses canalisations se trouvant à l'intérieur ou extérieur de chaque local et affectés à l'usage exclusif et particulier de ces locaux,
- les canalisations, colonnes montantes et descendant de distribution d'eau, d'électricité, à l'exception des parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur ou à l'extérieur de chaque local et affectées à l'usage particulier et exclusif de ceux-ci,
- l'installation et tous les appareils d'éclairage des parties communes ainsi que le compteur d'électricité pour l'éclairage commun des paliers et cage d'escalier (les compteurs particuliers restant la propriété exclusive des compagnies de distribution),
- le compteur général d'eau potable,
- enfin d'une façon générale, toutes choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires suivant ce qui va être dit ci-après ou qui sont communes suivant la loi et l'usage, l'énumération n'étant pas limitative.

Les parties communes appartiendront aux copropriétaires dans la proportion des millièmes indiqués plus loin

Elles sont considérées comme un accessoire obligatoire et indispensable de l'immeuble. Elles seront la copropriété avec indivision forcée desdits copropriétaires et seront considérées grevées de servitudes perpétuelles au profit des parties privatives de l'immeuble leur appartenant individuellement, ces servitudes consistant en l'affectation obligatoire et perpétuelle de ces parties communes à leur usage respectif.

B - Parties communes entre plusieurs copropriétaires.

Les parties communes entre plusieurs copropriétaires sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de plusieurs copropriétaires.

Elles comprennent :

La cour suspendue et le water closet du second étage servant aux lots 3 à 7,

La cour suspendue et le water closet du troisième étage servant aux lots 8 et 9,

L'escalier donnant accès aux caves lots 12 et 13 si ces lots venaient à appartenir à des copropriétaires différents,

L'escalier donnant accès aux caves lots 14, 15 et 16 si ceux-ci venaient à appartenir à des copropriétaires différents.

C - Parties divisées appartenant exclusivement à chaque propriétaire et droits en découlant sur les parties communes du paragraphe A ci-dessus.

La division de l'immeuble en parties distinctes formant la propriété particulière et privative est fixée ci-après suivant le nombre de lots ou parties de l'immeuble.

Chaque propriétaire des parties de l'immeuble aura la propriété exclusive et particulière des locaux compris dans sa partie.

Cette propriété comprendra notamment :

- les planchers des locaux, carrelages, parquets, revêtement (à l'exception des hourdis et du gros œuvre), les plafonds attachés aux hourdis du local supérieur, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres donnant sur rue avec leurs persiennes et stores s'il en existe, leurs garde-corps, portes palières, les installations sanitaires des salles de bains, water closets, les parties vitrées des portes et fenêtres,

- toutes les canalisations intérieures et extérieures d'eau froide, d'électricité, de gaz, desservant exclusivement les locaux, depuis les colonnes montantes et pour l'électricité et le gaz depuis les compteurs loués par l'Electricité et le Gaz de France.

En résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux composant chaque fraction divisée, y compris les plâtres, enduits et revêtements intérieurs.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en seize lots numérotés de un à seize dont la désignation comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives et une quote part indivise des parties communes exprimée en millièmes.

LOT NUMERO UN

Une pièce à usage d'entrepôt sise au rez-de-chaussée ayant façade et entrée sur la rue de l'Amidonnerie, située à gauche de l'entrée en se plaçant face à l'immeuble sur la rue de l'Amidonnerie.

Et les quarante-neuf millièmes des parties communes

49/1000èmes

LOT NUMERO DEUX

Un local commercial situé au rez-de-chaussée ayant son entrée rue Léon Gambetta, n° 152, comprenant : magasin à l'angle des rues Léon Gambetta et de l'Amidonnerie avec escalier intérieur menant au premier étage (lot 5 ci-après), cour couverte vitrée à la suite avec water closet et débarras et descente de cave.

Et les cent quatre-vingt-trois millièmes des parties communes

183/1000èmes

LOT NUMERO TROIS

Un appartement à usage d'habitation situé au premier étage à gauche du palier commun comprenant une pièce avec deux placards sur la rue de l'Amidonnerie et une pièce avec deux placards sur cour.

Et le droit à utilisation de la cour suspendue et du water closet situés au deuxième étage.

Et les soixante-deux millièmes des parties communes.

62/1000èmes

LOT NUMERO QUATRE

Un appartement à usage d'habitation situé au premier étage à droite du palier commun comprenant entrée, une pièce avec un placard sur la rue de l'Amidonnerie et une pièce sur cour.

Et le droit à utilisation de la cour suspendue et du water closet situés au deuxième étage.

Et les soixante-sept millièmes des parties communes.

67/1000èmes

LOT NUMERO CINQ

Un appartement situé au premier étage actuellement à usage d'atelier auquel on accède par l'escalier intérieur placé dans le local commercial du rez-de-chaussée (lot n°2), comprenant une pièce sur la rue Gambetta, une pièce à l'angle de cette rue et de la rue de l'Amidonnerie et une pièce avec deux placards sur la rue de l'Amidonnerie.

A reporter

361/1000èmes

Report 361 / 1000èmes

Ce lot aurait droit à l'utilisation de la cour suspendue et du water closet situés au deuxième étage le jour où il viendrait à être dissocié du local commercial du rez-de-chaussée auquel il est actuellement relié.

Et les quatre-vingt-dix-huit millièmes des parties communes.

98 / 1000èmes

LOT NUMERO SIX

Un appartement à usage d'habitation situé au deuxième étage à gauche du palier commun, comprenant une pièce avec deux placards sur la rue de l'Amidonnerie et une pièce avec deux placards sur la cour.

Et le droit à l'utilisation de la cour suspendue et du water closet situés au même étage.

Et les soixante-deux millièmes des parties communes.

62 / 1000èmes

LOT NUMERO SEPT

Un appartement à usage d'habitation situé au deuxième étage à droite du palier commun comprenant :

Entrée, cuisine avec un placard et chambre avec un placard sur la rue de l'Amidonnerie,

Salle de bains à l'angle des rues de l'Amidonnerie et de la rue Léon Gambetta,

Salle à manger en façade sur la rue Léon Gambetta et un salon avec deux placards sur la cour,

Et le droit à l'utilisation de la cour suspendue et du water closet situés au même étage.

Et les cent soixante-deux millièmes des parties communes.

162 / 1000èmes

LOT NUMERO HUIT

Un appartement à usage d'habitation situé au troisième étage à gauche du palier commun comprenant une pièce sur la rue de l'Amidonnerie et une pièce sur la cour,

Et le droit à l'utilisation de la cour suspendue et du water-closet situés au même étage.

Et les trente-huit millièmes des parties communes.

38 / 1000èmes

LOT NUMERO NEUF

Un appartement à usage d'habitation situé au troisième étage à droite du palier commun comprenant :

A reporter

721 / 1000èmes

Report

721/1000èmes

Entrée, bureau avec un placard
et cuisine sur la rue de l'Amidonnerie,
Salle à manger à l'angle des rues
de l'Amidonnerie et de la rue Léon Gambetta,
Salon avec deux placards en façade
sur la rue Léon Gambetta et une chambre
avec deux placards sur la cour,
Et le droit à l'utilisation de la
cour suspendue et du water-closet situés au
même étage.

Et les cent cinquante six millièmes
des parties communes.

156/1000èmes

LOT NUMERO DIX

Grenier situé au quatrième étage.
Et les soixante-huit millièmes des
parties communes.

68/1000èmes

LOT NUMERO ONZE

Une cave au sous-sol située sous la
pièce à usage d'entrepôt (lot n° 1) à laquelle
on accède par un escalier situé à gauche de l'
entrée commune sur la rue de l'Amidonnerie et
dans laquelle il existe deux compteurs indivi-
duels de gaz desservant les lots 6 et 9.

Et les seize millièmes des parties
communes.

16/1000èmes

LOT NUMERO DOUZE

Une cave au sous-sol à laquelle on
accède par un escalier situé à droite de l'en-
trée commune sur la rue de l'Amidonnerie.

Et les trois millièmes des parties
communes.

3/1000èmes

LOT NUMERO TREIZE

Une cave au sous-sol à laquelle
on accède par le même escalier située à la
suite de la précédente.

Et les quatre millièmes des
parties communes.

4/1000èmes

LOT NUMERO QUATORZE

Une cave au sous-sol située sous
le local commercial (lot 2) à l'angle des rues
Léon Gambetta et de l'Amidonnerie à laquelle
on accède par un escalier situé dans la cour.
Il existe dans cette cave un compteur d'eau
commun et deux compteurs individuels de gaz
desservant les lots 2 et 7.

Et les vingt-huit millièmes des
parties communes.

28/1000èmes
996/1000èmes

A reporter

Report

996/1000èmes

LOT NUMERO QUINZE

Une cave au sous-sol immédiatement
à gauche au bas de l'escalier situé dans la cour.
Et les deux millièmes des parties
communes.

2/1000èmes

LOT NUMERO SEIZE

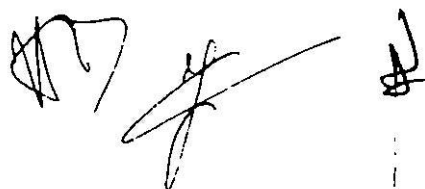
Une cave au sous-sol située entre
la précédente (lot n° 15) et celle formant le
lot 14.

Et les deux millièmes des parties
communes.

2/1000èmes

Total : mille millièmes.

1000/1000èmes



T A B L E A U R E C A P I T U L A T I F

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du quatorze octobre mil neuf cent cinquante-cinq modifié par le décret n° 59-90 du sept janvier mil neuf cent cinquante-neuf.

Numéros des lots	Batiment	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la pro- priété du s
1	:Unique	: Rez-de-chaussée	: Entrepôt	: 49/1000ème
2	:Unique	: Rez-de-chaussée	: Magasin-cour	: 183/1000ème
3	:Unique	: Premier étage	: Appartement gauche	: 62/1000ème
4	:Unique	: Premier étage	: Appartement droite	: 67/1000ème
5	:Unique	: Premier étage	: Atelier	: 98/1000ème
6	:Unique	: Deuxième étage	: Appartement gauche	: 62/1000ème
7	:Unique	: Deuxième étage	: Appartement droite	: 162/1000ème
8	:Unique	: Troisième étage	: Appartement gauche	: 38/1000ème
9	:Unique	: Troisième étage	: Appartement droite	: 156/1000ème
10	:Unique	: Quatrième étage	: Grenier	: 68/1000ème
11	:Unique	: Sous-sol	: Cave	: 16/1000ème
12	:Unique	: Sous-sol	: Cave	: 3/1000ème
13	:Unique	: Sous-sol	: Cave	: 4/1000ème
14	:Unique	: Sous-sol	: Cave	: 28/1000ème
15	:Unique	: Sous-sol	: Cave	: 2/1000ème
16	:Unique	: Sous-sol	: Cave	: 2/1000ème
	:	:	: Ensemble	: 1000/1000ème

ARTICLE TROISIEME : Classifications - Modification so
aux choses communes, soit aux parties divisées

A. Classifications.

I. Sous les réserves ci-après, quelles que soient les transformations et améliorations qui seraient faites dans une partie commune quelconque ou dans une partie divisée, la classification de toutes les parties de l'immeuble en choses communes et en choses privées et le nombre de parts de copropriété attribuées à chaque partie divisée, telles qu'elles ont été définies à l'article deuxième ci-dessus, ne pourront être modifiées que par une décision de l'assemblée des copropriétaires prise à l'unanimité à laquelle on le verra sous l'article onzième paragraphe C ci-après.

B. Modifications aux choses communes.

Les choses communes ci-dessus déterminées ne pourront être modifiées que du consentement de la double majorité des membres de l'assemblée, fixée sous l'article onzième paragraphe C ci-après.

Aucune modification aux parties divisées prolongeant les choses à usage commun ne pourra être effectuée sans l'assentiment du syndic ; ces modifications seront effectuées sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du propriétaire qui fera exécuter les travaux.

Au titre "MODIFICATION DES LOTS" ci-après, il sera prévu la possibilité de subdiviser les lots ou de les réunir, les subdivisions des lots emporteront le droit de créer sans autorisation toutes entrées particulières nécessitées par la subdivision.

Ces entrées donneront accès directement au palier si la situation le permet, sinon elles ouvriront sur un dégagement aménagé par le ou les propriétaires de l'étage. Ce dégagement ne sera pas chose commune à tous les propriétaires mais il restera la propriété du ou des propriétaires de l'étage intéressés par cette subdivision. Les frais d'aménagement et d'entretien de ces dégagements incomberont aux propriétaires intéressés.

C. Modifications aux parties divisées

Tout copropriétaire pourra sous sa responsabilité, modifier à ses seuls frais et comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son local mais pour la bonne harmonie de l'immeuble, ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de celui-ci.

Le percement (pour l'aménagement intérieur) de gros murs ou de murs de refend ne pourra être entrepris qu'après accord du syndic et de l'architecte, les travaux ne pourront être effectués que sous leur surveillance. Les honoraires de l'architecte seront à la charge de l'intéressé qui sera responsable de tous affaissements et dégradations qui viendraient à se produire du fait desdits travaux.

En principe les portes d'entrée, fenêtres, persiennes s'il en existe, rampes et barres d'appui des fenêtres et toutes les parties visibles de l'extérieur, leur peinture ne pourront être modifiées, même s'ils constituent une "partie privée" sans le consentement de l'Assemblée Générale statuant à la double majorité prévue à l'article onzième paragraphe C ci-après.

D - MODIFICATION DES LOTS

Sans toucher à la classification des choses communes, ni créer de servitudes nouvelles, les propriétaires actuels ou futurs auront la faculté de modifier les parties privatives d'un même plan d'étage. Ils pourront subdiviser leur lot en créant d'autres locaux, bureaux, appartements, avec leur entrée particulière, détacher ou rattacher une ou plusieurs pièces (créées ou à créer) à un autre lot, réunir plusieurs lots en un seul.

Dans le cas où ces différents lots ou pièces sont superposés, les propriétaires de ces lots, pourront créer dans leurs parties divisées, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble des escaliers intérieurs et des monte-charges permettant la communication entre eux.

Ils pourront également créer, au plan d'étage, un dégagement commun entre les propriétaires de l'étage intéressé permettant d'accéder à tous les locaux créés.

La nouvelle répartition des droits dans les choses communes résultant de ces modifications sera constatée par des actes translatifs ou déclaratifs de propriété ; le total des tantièmes afférents au lot modifié restant inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article onze de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés, conformément à l'article vingt-quatre de ladite loi.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.

Toute modification de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de division d'un lot, l'acte modificatif attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de deux ou plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro ; toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si les lots réunis ne sont pas grevés lors de la publication de l'acte modificatif de droits ou charges différentes publié au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

ARTICLE QUATRIEME : DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

A - USAGE DES PARTIES COMMUNES A L'USAGE DE TOUS :

Chacun des propriétaires, pour la jouissance des locaux lui appartenant divisément, pourra user librement des parties communes suivant leur destination, sans faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires.

Toutes les parties communes, notamment l'entrée de l'immeuble, les paliers et escaliers ne devront jamais être encombrées d'objets quelconques (voitures d'enfants, bicyclettes, marchandises, matériel, outillage ou autres) ; il ne pourra y être effectué aucun travail tel que nettoyage, lavage, brossage battage de tapis, literies, déballage de marchandises et caetera.

Le syndic, les architectes, entrepreneurs, ouvriers auront accès à la toiture couvrant l'immeuble pour toutes réparations, visites, travaux et caetera...

Il est rigoureusement interdit à toute autre personne de marcher sur la terrasse au dessus d'une partie du troisième étage, d'y déposer des objets et de l'utiliser pour y faire sécher du linge.

En cas d'infraction à cette interdiction, le contrevenant aurait à sa charge exclusive la réparation des dégâts causés nonobstant l'obligation de faire cesser ladite infraction.

On ne pourra laisser scier, fendre ou casser du bois charbon dans les parties communes ou privées.

Il ne pourra être mis aucun crochet ni porte-manteaux dans les paliers, escaliers et autres endroits communs.

Les antennes de télévision (s'il en existe) seront groupées sur la toiture, les copropriétaires décideront entre eux s'il y a lieu d'installer une antenne collective.

Il est interdit de jeter, dans toutes les parties communes, aucune eau usée, ni aucun objet ou déchet quelconque, ni dans les tuyaux de descente des eaux usées ou des water-closets, aucun ingrédient qui, par sa composition physique et chimique sera de nature à obturer ou désagréger la canalisation ou à en compromettre le bon fonctionnement.

Il ne devra pas être introduit dans l'immeuble de matières dangereuses, insalubres ou malodoreuses.

REPARATIONS-

Les réparations qui deviendraient nécessaires au gros oeuvre et qui seraient réputées grosses réparations, dans les termes de l'article 606 du Code Civil, ainsi que toutes réparations totales ou partielles du gros oeuvre demeureront à la charge de la copropriété à moins que le bénéficiaire ne les ait rendues nécessaires par un usage abusif.

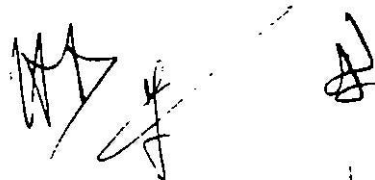
PUBLICITE-

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble ou dans quelque partie commune que ce soit, sauf celles ayant pour objet la vente et la location des locaux.

Les plaques de profession devront être chacune d'une dimension uniforme de vingt-cinq centimètres de longueur sur vingt centimètres de hauteur. Elles seront placées en façade sur la rue de l'Amidonnerie à un endroit désigné par le syndic.

Pour garder à la façade du rez-de-chaussée son harmonie elles devront être en matériaux assortis.

A l'intérieur de l'immeuble, ces plaques pourront être apposées sur la porte palière ou à côté de chaque local.



B - Usage des parties divisées -MODE D'OCCUPATION - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUS LES LOCAUX

A l'exception des locaux du rez-de-chaussée, les appartements sont en principe affectés à l'habitation, mais sous la responsabilité de chaque propriétaire, il est permis de les affecter (accessoirement ou non accessoirement à leur occupation bourgeoise à l'exercice de professions libérales ou l'usage de bureaux commerciaux ou non commerciaux à l'exclusion de tous magasins ou boutiques, qui pourront être utilisés pour n'importe quelle activité commerciale ou non commerciale, sociales, culturelles et caetera... qui ne nuirait pas à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit.

Si les appartements étaient affectés à l'exercice d'une profession ou d'un commerce, leurs propriétaires devront faire le nécessaire pour se conformer à la législation en vigueur sur le changement d'affectation des locaux.

Au cas où la profession ou le commerce exercé dans l'immeuble entraînerait une surprime d'assurance pour tous les copropriétaires, celle-ci serait à la charge exclusive du ou des intéressés.

REGLEMENTATION GENERALELimite du poids des objets

Il ne pourra être entreposé dans les locaux des marchandises ou placé des coffres-forts, matériel, outillage ou objet dont le poids excéderait la limite des charges qui sera déterminée par l'architecte de la maison, de façon à ne pas compromettre la solidité des parquets et murs.

Bruit

Les copropriétaires ne devront causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne ; ils ne devront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner les voisins. Le son des instruments de musique et des machines de tous genres tels que phonographes, appareils de téléphonie sans fil, de télévision, aspirateurs, doreuses et autres appareils électriques, devra être modéré.

Animaux

Les chiens, les chats et les petits animaux d'appartement sont autorisés, mais tous dégâts ou dégradations qu'ils pourront faire resteront à la charge de leur propriétaires ; ces derniers devront veiller à ce que ces animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble.

Fenêtres

Il ne pourra jamais être étendu de linge aux fenêtres. Le lavage à grande eau des façades est interdit. Seuls des pots ou caisses à fleurs solidement fixés et munis de dessus complètement étanches, de façon qu'il ne puisse tomber d'eau sur les étages inférieurs ou les trottoirs sont autorisés.

Entretien - Sécurité

Chaque propriétaire devra maintenir en bon état d'entretien les robinets et chasse d'eau de ses locaux. En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produira devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic.

Les copropriétaires utiliseront sous leur propre responsabilité, les conduits de fumée et cheminées existantes. Ils devront s'assurer auparavant de leur bon état de marche et les faire entretenir. Le syndic de l'immeuble décidera de faire exécuter le ramonage de toutes les cheminées et conduits de fumée à des époques fixées.

Les façades, portes, fenêtres, persiennes (s'il en existe) et volets, et en général, toutes les parties visibles de l'intérieur, même si elles ne font pas partie des choses communes, seront entretenus en état de fonctionnement et peintes sous le contrôle du syndic et à frais communs à des époques décidées par l'assemblée générale ordinaire.

Les dégradations et frais occasionnés par le fait ou négligence d'un occupant ou des personnes dont il serait responsable restent à la charge exclusive du ou des propriétaires fautifs.

Il ne pourra être déposé dans l'immeuble notamment dans les caves des produits explosifs, inflammables ou dangereux ; la quantité d'essence, d'alcool, de pétrole ou de gaz-oil ne pourra dépasser dans les caves vingt litres, dans les appartements, cinq litres.

Interdiction des ventes publiques

Il ne pourra être fait dans l'immeuble de ventes publiques même forcées ou après décès.

ARTICLE CINQUIEME : SERVITUDES RECIPROQUES - STIPULATIONS PARTICULIERES

I. Les conventions stipulées sous les articles trois et quatre et au présent article qui déterminent les droits et obligations réciproques des copropriétaires, relatifs aux choses de propriété commune ou privée, constituent des servitudes qui subsisteront à perpétuité, sauf l'application des articles 703 à 710 du Code Civil.

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

II. Tous les copropriétaires de l'immeuble devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux choses communes et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter les réparations.

Ceci s'applique spécialement aux conduits ou canalisations divers communs traversant les locaux ou parties d'immeuble de chaque propriétaire et notamment aux canalisations et robinets.

d'arrêt se trouvant au sous-sol, au rez-de-chaussée et sur les paliers de chaque étage.

III. Il est précisé qu'il existe dans l'immeuble ci-dessus désigné, des canalisations, colonnes montantes et descendant d'eau et d'électricité, de gaz, conduits de fumée, conduits de ventilation, canalisations et chutes diverses, regard de visite pour l'écoulement des eaux, tuyaux de descente des water-close, tuyaux de descente des eaux pluviales et ménagères.

L'ensemble de ces aménagements sera maintenu et grève de servitudes de passage, d'accès et d'entretien, toutes les parties des propriétés privatives dans lesquelles sont situés les regards de visite où sont placés des tuyaux de canalisations.

Spécialement tous les propriétaires de locaux dans lesquels existeraient des regards de visite, tuyaux de descente d'eaux, de chute de water-closet, robinets de vidange des eaux, canalisations et chutes diverses, devront à la demande du syndic leur accès à leurs sous-sols, à tous architectes, ouvriers, entrepreneurs en vue de procéder à tous travaux de réparations, remis en état, nettoyage, surveillance des regards de visite, tuyauteries, canalisations, conduits de fumée quelle que soit la durée de ces travaux ou la fréquence des visites.

IV. Les boîtes aux lettres seront choisies d'un modèle uniforme dans le style en matériaux et une couleur ne nuisant pas à l'esthétique de l'immeuble. Seules leurs dimensions pourront différer selon le besoin de chaque utilisateur mais après accord du syndic.

Elles seront groupées et posées à un endroit désigné par l'architecte de l'immeuble.

ARTICLE SIXIEME : SERVICE DE LA MAISON

Il n'est pas prévu de concierge pour l'immeuble dont il s'agit. En conséquence il sera pris les dispositions suivantes :

- 1°. chaque occupant d'un local recevra une clé de la porte d'entrée de l'immeuble.
- 2°. Le nettoyage des parties communes sera assuré par décision du syndicat des copropriétaires.

ARTICLE SEPTIEME : CHARGES

Les différentes charges incombant aux copropriétaires seront individuelles ou communes. Elles seront réparties entre tous les copropriétaires ou certains d'entre eux ainsi qu'il sera dit ci-après. Cette répartition fera l'objet d'un tableau récapitulatif qui demeurera joint et annexé aux présentes après approbation.

A. Charges générales communes à l'ensemble de l'immeuble (colonnes I) du tableau joint.

- Les charges communes à l'ensemble de l'immeuble comprendront :
- les impôts, contributions et toutes taxes auxquelles sont et seront assujetties toutes les choses ou parties communes de l'immeuble et en outre, celles afférentes aux parties divisées et particulières, tant que les services des contributions directes ne les auront pas répartis entre les copropriétaires par voie de mutation de cote,

- la rétribution du syndic et les honoraires de l'architecte et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat,
- les dépenses éventuelles de fonctionnement, produits, outils, ustensiles et ingrédients nécessaires à l'entretien des parties communes,
- les assurances contractées pour couvrir les risques incombant à la copropriété (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux et caetera...) dans les conditions prévues ci-après,
- les frais d'entretien, de conservation, de réparations (grosses et menues), le renouvellement, l'aménagement, la reconstruction des parties ci-après :

Les fondations, les gros murs (façades, pignons et refends), en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature de l'immeuble et éventuellement toutes les mitoyennetés correspondantes,

Le gros oeuvre des planchers du bâtiment, les hourdis, Les charpentes, la toiture,

Les murs et cloisons du bâtiment séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée); les murs et cloisons séparant les lots ou supportant les planchers, mais non les enduits et revêtement à l'intérieur de chaque lot,

Les coffres, conduits de fumée, gaines et ventilation se trouvant à l'intérieur du bâtiment, les souches et têtes de cheminées, ainsi que leurs accessoires,

Les ornements extérieurs des façades du bâtiment, y compris les balcons et leur revêtements, les balustrades, les appuis de fenêtres (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes volets, stores et jalousies),

Les canalisations de gaz, d'eau et d'électricité, les canalisations d'eaux pluviales et ménagères pour leurs parties communes,

Les paliers communs des appartements et locaux, l'escalier,

Les ornements accessoires, installations d'éclairage commun,

Les antennes collectives et leurs câbles s'il y a lieu

Les frais de ravalement des façades,

Les frais d'entretien et de peinture des fenêtres, balcons, volets, persiennes (s'il en existe) et en général toutes les parties visibles de l'extérieur du bâtiment même si elles ne font pas partie des choses communes et de l'escalier commun.

Toutes les charges seront réparties dans les proportions de copropriété de l'ensemble de l'immeuble comme il sera dit ci-après.

Dans le cas où l'un des copropriétaires des appartements ou locaux augmenterait les charges communes pour son usage personnel ou par son fait, ou sa négligence, il devra supporter seul cette augmentation.

