

DU 10 JUIN 2005

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ET REGLEMENT DE COPROPRIETE
PAR LA SARL PRIMERA DEVELOPPEMENT
RESIDENCE LE FAIDHERBE

NOTAIRE
PARIS SUR ETAT
Autorisation du 1^{er} Février 1978

DOSSIER : SARL PRIMERA DEVELOPPEMENT
NATURE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE
DATE : 10 juin 2005
REFERENCE : PHD/CD
PARTICIPATION : Néant

DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT
AUTORISATION DU 1^{er} FEVRIER 1978

L'AN DEUX MIL CINQ
LE DIX JUIN
A LILLE, en l'office notarial,

Maître Philippe DELATTRE
Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée «Jean-Pierre
DELPierre, Philippe DELATTRE, Pierre NIEDLISPACHER, Corneille VERMUNT,
Jean-Luc BADUFLE, Fabienne MAILLET», titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à
LILLE, Nord, 99 rue Nationale, soussigné.

A reçu le présent acte en la forme authentique, contenant :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE
"RESIDENCE LE FAIDHERBE" à LILLE (Nord)

A LA REQUETE DE

La Société dénommée **PRIMERA DEVELOPPEMENT**,
Société à Responsabilité Limitée au capital de 8.000,00 Euros,
Dont le siège social est à LILLE (NORD), 94 Boulevard Carnot,
Identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le
numéro 477 593 768 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

Personne morale ayant la qualité de résidente au sens de la réglementation
fiscale.

REPRESENTATION :

Monsieur Hervé CLICHE, agissant en sa qualité de gérant nommé à l'article 17 des
statuts et autorisé statutairement à intervenir aux présentes, en vertu de l'article 18 desdits
statuts.

Monsieur CLICHE, es qualités, préalablement à l'ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE faisant l'objet des présentes, a
d'abord exposé ce qui suit :

MLL
4

EXPOSE

I - DESIGNATION DU TERRAIN FORMANT L'ASSIETTE FONCIERE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La SARL PRIMERA DEVELOPPEMENT est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à LILLE (Nord) 95 boulevard Carnot.

Formant le lot de volume numéro 1 de l'état descriptif de division en volumes établi suivant acte reçu par l'office notarial (Me DELATTRE) en date du 21 janvier 2005 publié au premier bureau des hypothèques de LILLE le 4 février 2005 volume 2005 P numéro 1096.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Sect.	N°	Lieu-dit	Contenance		
			Ha	A	Ca
TV	4	95 bvd Carnot		12	77
Soit, une contenance totale de				12	77

II - ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Ledit ensemble immobilier appartient à LA SARL PRIMERA DEVELOPPEMENT par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de

La société dénommée FRANCE TELECOM, Société Anonyme
 Au capital de 9.868.459.072,00 Euros,
 Dont le siège social est à PARIS 75015 (Paris), 6 Place d'Alleray,
 Identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro 380 129 866 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Aux termes d'un acte reçu par l'Office Notarial (Me DELATTRE) en date du 21 Janvier 2005, dont une expédition a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de LILLE, le 4 février 2005 volume 2005 P n°1107.

Moyennant un prix principal payé comptant et quittancé dans l'acte, en partie au moyen de deniers empruntés auprès de la BANQUE SCALBERT DUPONT.

A la sûreté et garantie du remboursement de cet emprunt, inscription de privilège de prêteur de deniers a été formalisée au profit de ladite banque avec effet jusqu'au 31 décembre 2008.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage, desquelles il résulte que rien n'était susceptible de restreindre leur capacité civile ou leurs pouvoirs et les donateurs ont consenti à l'aliénation.

L'état délivré sur cette formalité du chef de la société venderesse était négatif de toutes inscriptions ou de saisies.

MC

4

Origine de propriété antérieure

Transfert par l'ETAT au profit de FRANCE TELECOM, suivant acte administratif reçu par Monsieur le Préfet du Nord-Pas de Calais du 27 Octobre 1994, publié au premier bureau des Hypothèques de LILLE le 5 Décembre 1994 volume 94 P numéro 10356.

Originellement cet immeuble appartenait à l'ETAT pour l'avoir acquis de la façon suivante :

* Le terrain, pour l'avoir acquis de la Ville de LILLE, suivant acte de Maître Edouard-Charles MARTIN, Notaire à LILLE du 18 Août 1927.

* Les constructions, pour les avoir fait édifier :
- le centre téléphonique en 1931.
- L'extension en 1970.

III - RAPPEL DES SERVITUDES

Le COMPARANT rappelle qu'aux termes d'un acte reçu par l'Office Notarial (Me DELATTRE), en date du 21 janvier 2005, contenant vente par FRANCE TELECOM au profit de la SARL PRIMERA DEVELOPPEMENT, il a été il a été convenu ce qui suit, littéralement transcrit :

* L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions légales liées à l'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et des mesures de protection de la santé, la documentation y afférent lui ayant été remise dès avant ce jour.

Il déclare en faire son affaire personnelle et décharger la société FRANCE TELECOM de toute responsabilité à ce sujet.

Copie de ladite documentation est demeurée ci-jointe.

De son côté, la société FRANCE TELECOM déclare que l'installation actuelle est conforme à la réglementation en vigueur relative à l'implantation des antennes relais de la radiotéléphonie mobile ci annexée.

* L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par la société FRANCE TELECOM que les installations FRANCE TELECOM installées dans l'immeuble vendu et dans le lot de volume n°2 sont sensibles aux vibrations, empoussièremment, eau.

Il s'oblige à informer par écrit la société FRANCE TELECOM de tous travaux pouvant générer ces risques 10 jours au moins avant leur commencement. Dès à présent, l'acquéreur déclare que les premiers travaux commenceront le 24 Janvier prochain, ce que le vendeur reconnaît.

* En cas de dégradation ou d'interruption de trafic, ou en cas de dégradation du matériel installé, du fait de l'acquéreur ou de ses entreprises, l'acquéreur s'engage envers la société FRANCE TELECOM à, savoir :

- remplacer le matériel à l'identique,
- verser une pénalité s'élevant à 1 500.00 euros par jour en cas d'interruption du trafic téléphonique et verser une pénalité maximale de 1.500 Euros par jour en cas de diminution avérée du trafic.

* L'acquéreur s'engage envers la société FRANCE TELECOM à répondre des conséquences pécuniaires de sa responsabilité dans le cadre de l'exécution des travaux de réaménagement. Il s'engage notamment à souscrire les assurances nécessaires, plus particulièrement une assurance responsabilité civile maître d'ouvrage, afin de couvrir les

HL

4

dommages corporels, matériels ou immatériels consécutifs ou non, que la société FRANCE TELECOM ou ses filiales ou tout tiers, pourraient subir pendant et après l'exécution des travaux, notamment du fait de tout accident ou de tout événement quel qu'il soit y compris l'action de l'eau, vibration, empoussièrément, incendie, explosion etc...

A ce titre, l'acquéreur souscrira et prendra en charge les assurances nécessaires à la bonne couverture de ces risques et cela à hauteur d'un montant suffisant sans que ce montant ne constitue une limite de responsabilité.
Les assurances devront être souscrites auprès d'une compagnie notoirement solvable, l'acquéreur s'engage à fournir à la société FRANCE TELECOM une attestation de ladite compagnie précisant les risques et montants couverts, préalablement aux travaux.

* Aux termes de l'état descriptif de divisions en volumes précité, il a été créé ce jour une servitude d'accès à l'antenne par échelle extérieure, escalier ou ascenseur jusqu'au 4^e étage, puis accès en terrasse par la trappe du 4^e étage située face à l'ascenseur. L'acquéreur s'engage à laisser à disposition une échelle mobile à proximité et à poser un crochet de fixation.

Il s'engage également à agrandir ladite trappe d'accès d'une largeur d'environ 20 cm.
Les conditions d'exercice de cette servitude sont mentionnées dans l'état descriptif de division en volumes précité.

"Il est ici précisé que l'acquéreur s'engage pendant et après les travaux qu'il envisage d'effectuer, à laisser au vendeur, l'entrée libre d'accès, en mettant à la disposition de ce dernier, tous clef, badge, ou autres moyens nécessaires à l'ouverture de cette entrée. Le bénéficiaire de cette servitude l'utilisera en " bon père de famille ". Cet accès est repris au plan sous teinte jaune, dûment paraphé par les parties, et demeuré joint et annexé aux présentes après mention."

IV - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété de l'immeuble objet des présentes, édifié depuis plus de 15 ans, a été réalisé par la Société d'Architecture A P S I S en date du 10 juin 2005.

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

CECI EXPOSE

Il est passé à L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET
REGLEMENT DE COPROPRIETE
faisant l'objet des présentes.

hll

4

RESIDENCE LE FAIDHERBE**1^{er} Partie ETAT DESCRIPTIF****CHAPITRE 1^{er} - OBJET DU REGLEMENT**

ARTICLE 1^{er} - Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 modifié et du décret n°67-223 du 17 Mars 1967, 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.

L'application de ce règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées auront un caractère obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause (et ce en cas de démembrement du droit de propriété, tel que le prévoit le Code Civil pour les nus propriétaires et usufruitiers et tous les bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation).

Il fera 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 au moins à deux copropriétaires distincts.

CHAPITRE 2 - DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**I - DESIGNATION**

ARTICLE 2 - Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble sis à LILLE (Nord) 95 boulevard Carnot repris sous le lot de volume numéro un (1) de l'état descriptif de division en volumes du 21 janvier 2005.

Il est repris au cadastre sous le numéro 4 de la section TV pour une superficie mesurée de 1.277 m²

ARTICLE 3 - ELEMENTS D'EQUIPEMENTS**EAU :**

- Il existe un compteur général pour l'ensemble immobilier. ~~situé~~

ψ

HCC

- Une manchette de raccordement est prévue pour la pose ultérieure éventuelle d'un décompteur par logement, suivant contrat passé par le syndic provisoire
- La fourniture d'eau chaude est individuelle.

E.D.F. : a) Un compteur services généraux du bâtiment sur lequel sont repris l'éclairage des halls et circulations ainsi que les V.M.C., les locaux communs, le sous sol et son portail d'accès, l'éclairage extérieur.
b) Un compteur par appartement.

CHAUFFAGE : Individuel.

TELEVISION : L'immeuble est raccordé au numéricâble. Au cas où la construction de l'immeuble aurait perturbé la réception TV de voisins, il devra être possible de poser une antenne sur le toit du bâtiment en vue de palier le manque de réception.
L'abonnement collectif sera géré par le syndic.

P.T.T. : Conjoncteurs en attente.

ASCENSEURS : Un ascenseur du sous-sol au quatrième étage, lequel dessert tous les niveaux Il sera équipé d'une liaison téléphonique.

LOCAL POUBELLES : Un local en sous-sol.

EGOUT : Par refoulement.

V.M.C. : Un ou plusieurs groupes d'extraction.

INTERPHONES : Un ensemble d'interphonie (vidéophonie) avec équipement de chaque appartement.

BOITES AUX LETTRES : Au rez-de-chaussée de l'entrée commune.

REMARQUES

- a) Affiches et appartement témoin : Pendant la période de commercialisation et jusqu'à la vente du dernier lot, les copropriétaires devront supporter les affiches et panneaux publicitaires qui seront apposés par la SARL PRIMERA DEVELOPPEMENT ou ses ayants droits. Durant cette même période la SARL PRIMERA DEVELOPPEMENT pourra créer où bon lui semble les appartements témoins jugés nécessaires sans qu'il y ait matière à indemnités.
- b) Le sol des terrasses dallées (bois ou minéral) et des balcons carrelés sont à l'entretien total et exclusif du copropriétaire concerné. L'étanchéité est à la charge de la copropriété.

PLANS

Les plans de cet immeuble ont été dressés par le cabinet APSIS, architectes à LILLE.

HC

4

Les plans des niveaux sur lesquels figurent les numéros des lots ont été complétés par Monsieur DEVINS, Géomètre-Expert à ETAPLES.
Un exemplaire de ces plans restera annexé à cet acte.

CALCULS

MODALITES DE CALCUL DES TANTIEMES

Cet article complète l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 afin de préciser, dans le règlement de copropriété, les éléments et méthodes du calcul des quotes-parts de parties communes et de répartition des charges

CALCUL DES TANTIEMES DE PARTIES COMMUNES :

Aux surfaces de chaque élément composant le lot est applicable un coefficient pondérateur fonction de la nature, la situation dans l'immeuble et son environnement (vue, ensoleillement, bruit, vent...)

Dans cette copropriété ont été pris comme élément :

- Nature du lot

- Local commercial, appartement
- Terrasse ou balcon,
- Terrasse accessible et à vocation commerciale,
- Local en sous sol
- Parking

- Situation-orientation

Les surfaces sont pondérées en fonction de leur niveau (rez ou étage..), de leur disposition (angle),

CALCUL DES TANTIEMES des charges d'escalier et d'ascenseur:

Les lots ayant l'utilisation de ces équipements communs subissent un coefficient en fonction de leur niveau.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

1) La présente division de l'immeuble et la répartition des tantièmes de copropriété des parties communes qui en est la conséquence supposent que les plans du dossier de construction qui leur ont servi de base, ne soient pas remis en cause ; s'il en était autrement et si la surface développée devait être différente, cette affectation de tantièmes de copropriété des parties communes serait modifiée pour tenir compte des plans définitivement adoptés et exécutés. Ce réajustement s'effectuerait toutefois en vertu des mêmes normes que celles qui ont présidées à la présente répartition ainsi qu'il est dit ci-après. Il en serait de même pour la répartition des charges.

2) Pour constater le cas échéant, les modifications pouvant résulter de l'éventualité prévue ci-dessus, en vue de les soumettre aux formalités de publicité foncière, un acte modificatif sera dressé à cet effet à la diligence de la société PRIMERA ou leurs ayants

hll

4

droits, à ses frais, et ceci sans qu'il soit nécessaire d'obtenir les accords préalables des autres copropriétaires.

3) La société PRIMERA se réserve la possibilité de revendre à la copropriété pour l'euro symbolique, le ou les lots qui n'auraient pas été vendus et ce sans accord préalable de l'assemblée générale.

DIVISION DE L'ENSEMBLE

L'ensemble est divisé ainsi :

- Sous-sol : une surface à diviser en parkings, huit parkings dans un espace fermé, dix locaux à usage de réserve
- Rez-de-chaussée : des locaux à usage administratif, commercial ou professionnel
- Rez-de-chaussée et entresol : un appartement en duplex à usage d'habitation, ou d'administration, ou commercial, ou professionnel.
- 1^{er} étage : des locaux à usage administratif, commercial ou professionnel ;
- 2^e étage : des locaux à usage administratif, commercial ou professionnel
- 3^e étage : 4 appartements
- 4^e étage et 5^e étage : 3 appartements dont un duplex et terrasses
- Extérieurs : 4 parkings aériens et cour privative

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que la quote-part qui y est attachée dans la propriété indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en dix millièmes (10.000èmes).

COMPOSITION DES LOTS

Les appartements sont décrits, par un observateur situé face à l'entrée principale de l'immeuble.

La composition des lots est la suivante :

Art. 4. - DESIGNATION DES LOTS

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en 37 lots numérotés de 101 à 137.

La désignation de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) ainsi que de la quote-part y attachée dans la propriété indivise des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Il est ici fait observer que les numéros des lots contenus dans la désignation après l'indication du numéro du lot se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans annexés, à l'exclusion de tous autres, et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les emplacements de stationnement.

LOT N°101:

au rez-de-chaussée :

des locaux à usage administratif, commercial ou professionnel.

L'accès se fait directement par le Boulevard Carnot ou par l'entrée commune aux locaux et logements ou par le porche.

Un ascenseur commun aux lots 101, 104, 105 et 121 dessert également ce lot.

HC

4

Et les MILLE CENT SOIXANTE DIX dix millièmes de la quote part du lot de volume,
ci

1170/10 000°

LOT N°102:

1. au rez-de-chaussée : des locaux à usage administratif, commercial ou professionnel.
L'accès se fait uniquement par le porche.
2. au rez-de-chaussée au droit du sol et au sous-sol : la faculté de réaliser une terrasse sur la partie vide sur sous-sol à l'arrière de l'immeuble avec escalier privatif donnant accès à la cour sous-sol tels que définis au plan. Un accès secondaire existe au niveau sous-sol et sera privatif à ce lot.

L'accès se fait directement par le Boulevard Carnot ou par l'entrée commune aux locaux et logements ou par le porche. Ce lot peut être divisé pour usage total ou partiel en logement.

Et les SEPT CENT TRENTE TROIS dix millièmes de la quote part du lot de volume,
Ci

733/10 000°

LOT N°103: au rez-de-chaussée et entresol:

- L'appartement ou locaux 01, T5 comprenant :
- au rez-de-chaussée : un hall, un séjour, une cuisine, un WC et l'escalier d'accès à l'étage,
- à l'entresol : un dégagement, quatre chambres, une salle de bains, une salle d'eau , un WC, tel que défini au plan .

Ce lot peut être transformé ou divisé pour un usage administratif, commercial ou professionnel.

L'accès se fait directement par le Boulevard Carnot par le porche.

Et les TROIS CENT CINQUANTE NEUF dix millièmes de la quote part du lot de volume,
ci

359/10 000°

LOT N°104: : au premier étage:

1. des locaux à usage administratif, commercial ou professionnel.
2. la jouissance commune avec le lot 105 (deuxième étage) de l'escalier situé à l'arrière de l'immeuble.

L'accès se fait directement par le Boulevard Carnot par l'entrée commune aux locaux et logements ou par le porche et l'escalier commun avec le lot 105.

Un ascenseur commun aux lots 101,104,105 et 121 dessert également ce lot.

Et les DEUX MILLE CINQ CENT SOIXANTE DIX SEPT dix millièmes de la quote part du lot de volume,
Ci

2577/10 000°

LOT N°105: : au deuxième étage:

1. des locaux à usage administratif, commercial ou professionnel.
2. la jouissance commune avec le lot 104 (premier étage) de l'escalier situé à l'arrière de l'immeuble.

L'accès se fait directement par le Boulevard Carnot par l'entrée commune aux locaux et logements ou par le porche et l'escalier commun avec le lot 104.

Un ascenseur commun aux lots 101,104,105 et 121 dessert également ce lot.

HCC

4

Et les DEUX MILLE CINQ CENT SOIXANTE HUIT dix millièmes de la quote part du lot de volume,
Ci 2568/10 000°

LOT N°106: au troisième étage

L'appartement n° 31, T3 comprenant :
- Un hall, un séjour avec coin cuisine, deux chambres, une salle de bains et un WC, tel que défini au plan.

Et les DEUX CENT TRENTE DEUX dix millièmes de la quote part du lot de volume,
Ci 232/10 000°

LOT N°107: au troisième étage

L'appartement n° 32, T2 comprenant :
- Un hall, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle d'eau et un WC, tel que défini au plan.

Et les CENT VINGT SIX dix millièmes de la quote part du lot de volume,
Ci 126/10 000°

LOT N°108: au troisième étage

L'appartement n° 33, T2 comprenant :
- Un hall, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle d'eau avec WC, tel que défini au plan.

Et les CENT DOUZE dix millièmes de la quote part du lot de volume,
Ci 112/10 000°

LOT N°109: au troisième et quatrième étage

L'appartement n° 34, T4 comprenant :
1 - Au troisième étage : un hall, un séjour, une cuisine, trois chambres, un dégagement, une salle d'eau, une salle de bains avec WC et un WC.
2 - Au quatrième étage : la jouissance de diverses circulations et de deux terrasses en toiture telles que définies au plan,
3 - Un duplex à l'arrière de l'immeuble tel que défini au plan et accessible uniquement par la terrasse.

Et les CINQ CENT QUATRE VINGT dix millièmes de la quote part du lot de volume,
Ci 580/10 000°

LOT N°110: au quatrième étage et cinquième étage

L'appartement en duplex n° 41, T4 comprenant :
1 - Au quatrième étage : un hall, un séjour avec coin cuisine, un dégagement, deux chambres, un dressing, une salle de bains et un WC.
2 - Au cinquième étage : une chambre et une terrasse, avec la possibilité d'y construire une pièce type véranda, en conformité avec les règles d'urbanisme.

Et les QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE dix millièmes de la quote part du lot de volume,

Hc f

476/10 000°

Ci

LOT N°111: au quatrième étage

L'appartement n° 42, T2 comprenant :

-Au quatrième étage : un hall, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC et un balcon.

Et les CENT SOIXANTE DIX NEUF dix millièmes de la quote part du lot de volume,

179/10 000°

Ci

LOT N°112: au quatrième étage et cinquième étage

L'appartement n° 43, T5 comprenant :

-Au quatrième étage : un hall, un séjour, une cuisine, un dégagement, quatre chambres, un rangement, une salle de bains, une salle d'eau, deux WC, l'escalier d'accès à l'étage et deux balcons.

-Au cinquième étage : un dégagement et la jouissance de la terrasse toiture telle que définie au plan

Et les CINQ CENT SOIXANTE QUATORZE dix millièmes de la quote part du lot de volume,

574/10 000°

Ci

LOT N°113: au sous-sol:

L'emplacement de parking n° 1 dans le parking fermé tel que défini au plan

Et les HUIT dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

8/10 000°

LOT N°114: au sous-sol:

L'emplacement de parking n° 2 dans le parking fermé tel que défini au plan

Et les HUIT dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

8/10 000°

LOT N°115: au sous-sol:

L'emplacement de parking n° 3 dans le parking fermé tel que défini au plan

Et les HUIT dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

8/10 000°

LOT N°116: au sous-sol:

L'emplacement de parking n° 4 dans le parking fermé tel que défini au plan

Et les HUIT dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

8/10 000°

LOT N°117: au sous-sol:

L'emplacement de parking n° 5 tel que défini au plan

Et les HUIT dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

8/10 000°

LOT N°118: au sous-sol:

L'emplacement de parking n° 6 dans le parking fermé tel que défini au plan

Et les HUIT dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

8/10 000°

LOT N°119: au sous-sol:

L'emplacement de parking n° 7 dans le parking fermé tel que défini au plan

Et les HUIT dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

8/10 000°

HLL

4

LOT N°120: au sous-sol:

L'emplacement de parking n° 8 dans le parking fermé tel que défini au plan
Et les HUIT dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

8/10 000°

LOT N°121: au sous-sol:

Une surface au sous-sol à diviser en parkings et circulations.
Ce lot devra laisser libre passage et usage sur les voies de circulation aux lots 113 à 120 et autres annexes du sous-sol, ainsi qu'aux parties communes de l'immeuble.
Et les CENT QUARANTE HUIT dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

148/10 000°

LOT N°122: au sous-sol:

Le local à usage de réserve n° 1 tel que défini au plan.
Et les SIX dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

6/10 000°

LOT N°123 : au sous-sol:

Le local à usage de réserve n° 2 tel que défini au plan.
Et les DIX dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

10/10 000°

LOT N°124: au sous-sol:

Le local à usage de réserve n° 3 tel que défini au plan.
Et les SEPT dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

7/10 000°

LOT N°125: au sous-sol:

Le local à usage de réserve n° 4 tel que défini au plan.
Et les SEPT dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

7/10 000°

LOT N°126: au sous-sol:

Le local à usage de réserve n° 5 tel que défini au plan.
Et les HUIT dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

8/10 000°

LOT N°127: au sous-sol:

Le local à usage de réserve n° 6 tel que défini au plan.
Et les HUIT dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

8/10 000°

LOT N°128: au sous-sol:

Le local à usage de réserve n° 7 tel que défini au plan.
Et les SIX dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

6/10 000°

LOT N°129: au sous-sol:

Le local à usage de réserve n° 8 tel que défini au plan.
Et les HUIT dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

8/10 000°

LOT N°130: au sous-sol:

Le local à usage de réserve n° 9 tel que défini au plan.
Et les CINQ dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

5/10 000°

LOT N°131: au sous-sol:

Le local à usage de réserve n° 10 tel que défini au plan.
Et les DIX dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

10/10 000°

MLL

4

LOT N°132:

La jouissance exclusive et particulière, notamment commerciale de la terrasse en toiture comprise entre les lots 110 et 112 accessible par la machinerie d'ascenseur telle que définie au plan.

Ce lot sera destiné à recevoir des équipements techniques au gré de son propriétaire et notamment des antennes et relais de téléphonie ou de télédistribution, avec possibilité d'édifier une construction à usage de réserve, dans une limite de deux mètres de largeur contigüe au lot 110, le tout dans le respect des règles d'urbanisme.

Et les SEPT dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

7/10 000°

LOT N°133:

La jouissance exclusive et particulière, d'un emplacement de parking extérieur n°1 tel que défini au plan.

Et les QUATRE dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

4/10 000°

LOT N°134:

La jouissance exclusive et particulière, d'un emplacement de parking extérieur n° 2 tel que défini au plan.

Et les CINQ dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

5/10 000°

LOT N°135:

La jouissance exclusive et particulière, d'un emplacement de parking extérieur n°3 tel que défini au plan.

Et les QUATRE dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

4/10 000°

LOT N°136:

La jouissance exclusive et particulière, d'un emplacement de parking extérieur n°4 tel que défini au plan.

Et les CINQ dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

5/10 000°

LOT N°137: dans la cour

La jouissance privative d'un espace à usage de cour tel que défini au plan

Le copropriétaire de ce lot devra, s'il est différent du propriétaire du lot 101, laisser libre accès au lot 101.

Et les DEUX dix millièmes de la quote part du lot de volume, ci

2/10 000°

TOTAL de la quote part du lot de volume :

10 000/10 000°

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif qui demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention, conformément à l'article numéro 71 du décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 Janvier 1959.

HC

φ

LOT n°	Niveau	NATURE	TANTIEMES de copropriété du lot de volume et des parties communes
101	rez-de-chaussée	LOCAUX	1170
102	rez-de-chaussée et ssol	LOCAUX	733
103	rez-de-chaussée+entresol	appartement en duplex	359
104	1 er étage	LOCAUX	2577
105	2 ème étage	LOCAUX	2568
106	3 ème étage	appartement n° 31	232
107	3 ème étage	appartement n° 32	126
108	3 ème étage	appartement n° 33	112
109	3 ème étage	appartement n° 34	580
110	4 & 5 ème étage	appartement n° 41	476
111	4 ème étage	appartement n° 42	179
112	4 & 5 ème étage	appartement n° 43	574
113	sous-sol	parking couvert n° 1	8
114	sous-sol	parking couvert n° 2	8
115	sous-sol	parking couvert n° 3	8
116	sous-sol	parking couvert n° 4	8
117	sous-sol	parking couvert n° 5	8
118	sous-sol	parking couvert n° 6	8
119	sous-sol	parking couvert n° 7	8
120	sous-sol	parking couvert n° 8	8
121	sous-sol	surface à diviser en parkings	148
122	sous-sol	local n° 1	6
123	sous-sol	local n° 2	10
124	sous-sol	local n° 3	7
125	sous-sol	local n° 4	7
126	sous-sol	local n° 5	8
127	sous-sol	local n° 6	8
128	sous-sol	local n° 7	6
129	sous-sol	local n° 8	8
130	sous-sol	local n° 9	5
131	sous-sol	local n° 10	10
132	5 ème étage	Terrasse	7
133	extérieur	parking aérien n° 1	4
134	extérieur	parking aérien n° 2	5
135	extérieur	parking aérien n° 3	4
136	extérieur	parking aérien n° 4	5
137	extérieur	Cour	2
		TOTAL en dix millièmes	10000

4
AC

CHAPITRE 3 - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 5 - Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiendront indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

A - PARTIES COMMUNES GENERALES

Elles comprennent :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, de la cour et des jardins le cas échéant ;

Les cours, passages, voies de circulation et dégagements des bâtiments;

Les jardins et espaces intérieurs avec leurs équipements et plantations;

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

Le gros oeuvre des planchers y compris la chape flottante suivant cas, à l'exclusion du revêtement des sols;

Les couvertures du bâtiment ainsi que les terrasses accessibles ou non accessibles, même si elles sont affectées à l'usage privatif;

Les souches de cheminées;

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées ; les tuyaux d'aération des W.-C. et ceux de ventilation des salles de bains;

Les ornements des façades, les balcons et loggias (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol);

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers;

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts ;

Les rampes d'accès et de sorties, couloirs de circulation, poste de lavage et tous autres dégagements des garages;

Les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants;

La chaudière et les appareils de chauffage central de service d'eau chaude et de climatisation;

Les transformateurs, les ascenseurs, les câbles et machines;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées;

HC

4

Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures, les gaines et branchements d'égout;

Les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectées à l'usage exclusif dde ceux-ci ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cave à mazout, les glaces, tapis, ornements divers, paillassons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives).

Les installations de raccordement à un réseau câblé de télévision situées dans les parties communes.

L'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

REMARQUE : Les balcons terrasses et jardins (autre que les espaces verts communs) sont considérés comme parties communes à usage exclusif du copropriétaire concerné.

Il en est ainsi des lots numéro 34-41-42-43

Et enfin d'une façon générale, tous les éléments, installations, appareils de toutes natures et leurs accessoires, affectés à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires.

L'énumération qui précède n'étant pas limitative d'une part et ne pouvant d'autre part donner lieu à réclamation par les copropriétaires pour ceux de ces éléments qui n'existeraient pas dans l'immeuble.

ARTICLE 6 – ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de surélever le bâtiment principal et d'en affouiller le sol.
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin qui sont choses communes.
- Le droit d'affouiller ces cours et jardins.
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

ARTICLE 7 – Les parties communes et les droits qui sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

ARTICLE 7bis – CLAUSES PARTICULIERES

Il est expressément convenu, que la société PRIMERA se réserve le droit de faire passer toutes gaines ou (et) canalisations nécessaires au bon fonctionnement général de l'immeuble et ce même à travers les locaux privatifs, notamment caves et garages.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques etc ... devra en tout temps, laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs, ou encore, la réalisation de nouveaux branchements.

He

4

Dans le cas où un même copropriétaire viendrait à acquérir des lots contigus ou non contigus, mais desservis par des parties communes à la fois non indispensables à l'usage des autres lots, non essentielles au respect de la destination de l'immeuble et ne desservant que les lots réunis, ce copropriétaire pourrait utiliser lesdites parties communes, à usage privatif, à charge pour lui de les entretenir et les rendre à leur destination première pour le cas où cette situation viendrait à prendre fin.

En tout état de cause, et avant toute approbation de jouissance il importera, cependant, à tout copropriétaire, de demander au syndic l'inscription de son projet à l'ordre du jour à la prochaine assemblée, afin que celle-ci s'assure de ce que cette « privatisation » est bien conforme aux deux conditions prévues au 1^{er} paragraphe ci-dessus.

Cette utilisation ne changera, en aucune façon, la répartition des quotes-parts de parties communes générales, ni celle des charges.

II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 8 – 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.

Elles comprennent donc :

- Les plafonds et le parquet (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre, qui sont parties communs).
- Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols.
- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communs), ainsi que leurs portes.
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants.
Les appuis de fenêtres.
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.
- Les canalisations intérieures et les radiateurs.
- Les installations sanitaires, W.C.
- Les placards et penderies.
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, papiers tentures et décors.
- Les câblages T.V. internes aux appartements.
- Les télécommandes d'ouverture des portes radiocommandées (si elles existent).
- Et en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

La présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre lots quand elles ne font pas partie du gros œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.
Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

HL

φ

DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 9 – L'immeuble objet du présent règlement, est affecté exclusivement à l'habitation bourgeoise et/ou bureaux. Les activités libérales sont admises sous réserve des autorisations administratives nécessaires et sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la bonne tranquillité de l'immeuble, ni gêner par l'odeur ou le bruit les autres copropriétaires.

Enfin les activités libérales susceptibles de causer un trouble par rapport à la détérioration de l'immeuble ou une augmentation de charges sont interdites.

Sont notamment interdites toutes activités portant atteinte à l'ordre public et aux bonnes mœurs ainsi que tous cours d'enseignement pratique de la musique ou du chant.

CHAPITRE 2 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 10 - PRINCIPES – Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et réserves qui seront exposées ci-après.

ARTICLE 10bis - MUTATION DE LOTS

a) Tout copropriétaire pourra céder, à titre gratuit ou onéreux, son lot, à condition que la cession porte sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division publiés aux hypothèques s'imposent à tout nouveau copropriétaire, ainsi que ceux qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'ils ont été portés à la connaissance du nouvel acquéreur ou du titulaire du droit de propriété avant la vente et que ce dernier a adhéré aux obligations qui en résultent.

Le syndic adresse avant l'établissement de l'un quelconque des actes de mutation visés dans le présent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
- Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
- Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée (charges générales, provisions votées ...).
- Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

HL

1

b) Conformément à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, **lors de la mutation à titre onéreux d'un lot**, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut, avis de mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété (article 81 de la loi SRU), par lettre recommandée avec accusé de réception. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, si le copropriétaire vendeur n'est pas libre de toute obligation envers le syndicat de copropriété, le syndic doit former au domicile élu par le vendeur, par exploit d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, pour obtenir le paiement de ces sommes. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions précédemment énoncées est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial, mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

c) 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, toute constitution d'indivision sur un lot, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 11 - OCCUPATIONS - L'occupation des locaux ne doit apporter d'activités dangereuses ou insalubres ou être de nature à incommoder les autres copropriétaires par le bruit ou les odeurs.

Les copropriétaires devront répondre aux règles d'urbanisme et du droit du travail sous la condition de ne jamais porter atteinte aux autres copropriétaires. Si du fait de l'occupation libérale, il fallait apporter des modifications d'ordre réglementaire à l'immeuble (code du travail,...) tant dans les parties privatives que communes concernées, les modifications seraient à la charge exclusive du (ou des) copropriétaires demandeurs.

ARTICLE 11bis - GARAGES-PARKINGS

Ils ne pourront servir qu'au stationnement des véhicules et aucun atelier de réparation ne pourra y être exploité.

Le stationnement des véhicules de quelque nature que ce soit est formellement interdit dans les circulations et voies de desserte des parkings ainsi qu'en tout autre endroit non réservé spécialement à cet usage, tels que pelouses, trottoirs, allées piétonnières et voies d'accès des services de sécurité.

HL

4

ARTICLE 12 - LOCATIONS - Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie à l'article 8 ci-dessus.

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.
En tous cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

ARTICLE 12bis - ANIMAUX - Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats et autres animaux domestiques courants (oiseaux...) sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les animaux précités ne devront errer dans les parties communes.

ARTICLE 13 - HARMONIE DE L'IMMEUBLE - Les portes d'entrées, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et, la forme soient celle choisie par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La publicité pour mise en vente ou location des logements est autorisée sous forme d'affichettes d'un format restreint ne nuisant pas à l'harmonie de l'immeuble.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et s'il y a persiennes, stores et jalousies.

Il est interdit de fermer les balcons, loggias ou terrasses et il sera interdit d'y étendre du linge. Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords de fenêtre sans y être fixé pour éviter la chute.

Les copropriétaires jouissant d'une terrasse ou d'un balcon devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils seront personnellement responsables de leurs dommages, fissures, provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auront effectués. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

ARTICLE 14 - TELEVISION - L'immeuble sera relié au numéricâble.

1) Pour des raisons de sécurité et par soucis d'esthétisme, les antennes râteaux et paraboliques extérieurs sont interdites. Les éventuelles antennes doivent rester à l'intérieur des logements ou des parties communes (après autorisation) et en aucun cas visibles de l'extérieur.

2) Le réseau intérieur de télévision de l'immeuble est raccordé au réseau de vidéocommunication par Câble de la ville. La maintenance et l'exploitation du réseau sont réalisées suivant les conditions prévues dans le contrat signé avec l'exploitant du réseau de la Ville.

3) Le syndicat de copropriétaires est propriétaire du réseau intérieur de télévision depuis le P.D.C. (Point Desserte Collectif) non inclus jusqu'au point de livraison des services

HL

9

dans chaque lot. L'exploitant du réseau de la Ville dispose de l'usage exclusif du réseau intérieur de la Copropriété. L'utilisation du réseau intérieur comme support à d'autres services doit respecter la distribution des services proposés par le réseau de vidéocommunication de la Ville.

4) Le syndicat de copropriétaires prend à sa charge les assurances couvrant le réseau intérieur, l'énergie nécessaire à son fonctionnement.

5) Le syndicat de copropriétaires autorise l'opérateur commercial du réseau de vidéocommunication et ses sous-traitants à accéder librement à toutes les parties communes de l'immeuble, afin de lui permettre de remplir ses obligations en matière de maintenance du réseau intérieur. Elle lui communiquera le code ou la clef permettant d'accéder 24h sur 24 aux locaux techniques.

ARTICLE 15 - ENSEIGNES-PLAQUES

Si l'un des lots est à usage de profession libérale, il pourra disposer une plaque professionnelle avec accord préalable du syndic quant à sa taille, son emplacement et sa dimension.

ARTICLE 16 - REPARATIONS ET ENTRETIEN (Accès des ouvriers)

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

ARTICLE 17 - LIBRE ACCES - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son lot à une personne, résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET DE ROBINETTERIE

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinet devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

ARTICLE 19 - CHAUFFAGE - Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conforme à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite. En cas d'absence prolongée en période de chauffage, les copropriétaires devront maintenir le chauffage de leur logement.

ARTICLE 20 - MODIFICATIONS- SUBDIVISIONS - REUNIONS

Chacun des propriétaires pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant.

Les propriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront

HL

4