

- COPIE -

pour

13-28/10/69

9-30/12/69

9/1/70

et Du ..... 21 JANVIER 1970

COPIE

- REGLEMENT DE COPROPRIETE -

DU " CENTRE COMMERCIAL LONGCHAMP I "

S.C.I. " LONGCHAMP "

**Étude de M<sup>e</sup> Claude PROUVOST**

Docteur en Droit

**NOTAIRE,** 56, Rue du Maréchal Foch, **ROUBAIX**

Successeur de M<sup>es</sup> MOTTE et BAYART

COPIE

GR/DD

- CENTRE COMMERCIAL LONGCHAMP 1 -  
construit par la Société Civile de Cons  
truction "LONGCHAMP"

- RÈGLEMENT DE COFROPRIÉTÉ -

PARDEVANT Me Claude PROUVOST,  
notaire à Roubaix, 56 rue du Maréchal Foch  
Docteur en droit, soussigné,

ONT COMPARU :

- 1°) Monsieur Jacques BRUYELLE Directeur  
de Société demeurant à Croix, 8 rue d'He

Agissant en qualité de  
Président du Conseil d'Adminis-  
tration de la société Anonyme  
"SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DE DISTRIBUTION"  
en abrégé "SOGEDIS", au capital  
de trois millions trois cent  
quatre vingt mille francs dont  
siège est à Flers-les-Lille 05  
rue Parmentier, immatriculée au  
Registre du Commerce de Roubaix  
sous le n° 64 B 84 et dûment au-  
torisé à l'effet des présentes  
par délibération du Conseil d'  
Administration de cette société  
en date du vingt-et-un Juin Mil  
neuf cent soixante-sept dont  
copie certifiée conforme et an-  
nexée à l'acte du vingt-six Ju  
Mil neuf cent soixante-sept, c  
après énoncé,

- 2°) Monsieur Henri ECKLIAN Président du  
Conseil d'Administration de la CAISSE D'  
ÉPARGNE DE ROUBAIX, domicilié 10, rue  
de l'Hôtel de ville,

Agissant au nom de la  
"CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE  
DE ROUBAIX" sous le contrôle  
et la garantie de l'Etat dont le  
siège est à Roubaix 10, rue de  
l'Hôtel de ville, établissement

d'utilité publique autorisé par ordonnance royale du treize octobre mil huit cent quarante deux, devenue autonome par délibération du Conseil Municipal de la ville de Roubaix du neuf Mai mil neuf cent deux.

dûment autorisé à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration de ladite caï dont copie certifiée conforme du procès verbal demeure annexée à l'acte du vingt-six Juin mil neuf cent soix sept ci-après énoncé.

- 3°) Monsieur Pierre René Thémis RAMAGE pharmacien demeurant à Roubaix 161, rue Léon Marlot époux de Madam Henriette Rose Marie VILETTE

- 4°) Monsieur Pierre PETITPREZ Directeur de société domicilié au siège de la société qu'il représente 118, rue d'Isly à Roubaix.

Agissant au nom et en qualité d'administrateur de la société anonyme "PETITPREZ - LAMBAERE T. IMPRIMERIES ROSSEL" au capital de un million cinquante mille francs dont le siège est à Roubaix 118, rue d'Isly

Immatriculée au registre du commerce de Roubaix sous le n° 54 B 513,

dûment autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du deux juin mil neuf cent soixante-sept dont copie certifiée conforme demeure annexée à un acte reçu par Me Claude PROUVOST, le vingt six Juin mil neuf cent soixante-sept.

- Monsieur Michel Lucien Henri DUFAY demeurant à Hem 126/4 rue Fléming, commerçant, époux de Madame Francine Lucienne Alice THIEFFRY.

- 6°) Monsieur Pierre WILLERVAL, secrétaire Général demeurant à Marcq en Baroeul 12 Avenue Calmette

Agissant en vertu d'un pouvoir sous seing privé en date à Châlons sur Marne du deux Juillet mil neuf cent soixante huit, demeuré annexé à un acte reçu par Me Claude PROUVOST le vingt quatre Septembre mil neuf cent soixante-huit, ci-après énoncé, aux nom et comme mandataire de Monsieur Guy TASSIGNY domicilié à Châlons sur Marne 68, rue Léon Bourgeois.

Dans lequel pouvoir Monsieur Guy de TASSIGNY a agi en qualité de Président Directeur Général de la société Anonyme "IMMOBILIERE DETAIL" au capital de deux cent mille francs dont le siège est à Châlons sur Marne 68, rue Léon Bourgeois.

Ladite société "IMMOBILIERE DETAIL" gérante de la société "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE NORD- PAS DE CALAIS" Société civile au capital de dix mille francs dont le siège est à Chalons sur Marne 68, rue Léon Bourgeois.

- 7°) a) Monsieur Adolphe Paul Auguste DERASSE commerçant demeurant à Saint Amand les Eaux 4, rue d'Orchies, époux de Madame Berthe Henriette LUSBIEZ

b) Monsieur Jean Louis François DELABY commerçant demeurant à Saint Amand Les Eaux 34, rue Thiers, époux de Madame Anne Marie Angèle DERASSE

- 8°) Monsieur Marc Gérard Ghislain LECLERCQ Opticien époux de Madame Geneviève Thérèse Jeanne Marie GILSON demeurant à Lannoy 3, rue des Frères Rémy

- 9°) Monsieur Alfred Marie Eugène PAPILLON représentant demeurant à Roubaix 91, rue de Mouvaux, époux de Madame Monique Julia Berthe PARSIS

"La "SOCIETE GENERALE DE DISTRIBUTION" la  
" CAISSE D'EPARGNE DE ROUBAIX, Monsieur RAMAGE, la société  
" PETITPREZ LAMBAERE TEINTURERIES ROSSEL" Monsieur  
" DUFAY la Société "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE NORD  
" PAS DE CALAIS" seuls associés de la société civile de  
" construction "LONGCHAMP" au capital de deux cent  
" quatorze mille cinquante francs, dont le siège est à  
" Lille 28, place de la Gare,  
" Constituée sous même forme et avec mêmes siège  
" et dénomination suivant acte reçu par Me Claude  
" FROUVOST le vingt six Juin Mil neuf cent soixante-  
" sept,  
" Modifiée quant à son capital, fixé initiale-  
" ment à trente-neuf mille francs et augmenté suivant  
" délibération authentique de son Assemblée Générale Ex-  
" traordinaire dressé par Me Claude FROUVOST, le quinze  
" Novembre Mil neuf cent soixante-sept puis suivant acte

Messieurs  
DERASSE et DELABY  
LECLERCQ et PAPILLON  
./.



" reçu par Me Claude PROUVOST le vingt-quatre Septembre  
" mil neuf cent soixante-huit aux termes duquel il a été  
" porté à son chiffre actuel.

Lesquels esd. qualités ont établi de la manière  
suivante le règlement de copropriété de la partie du  
Centre Commercial LONGCHAMP dite "Centre Commercial  
LONGCHAMP 1" construit sur le terrain ci-après désigné  
appartenant à la société "LONGCHAMP"

- TITRE PREMIER -

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

- I - Le présent règlement a pour objet, après  
division de l'ensemble immobilier en parties privées et  
parties communes et détermination des lots établis ci-  
après :

- de fixer les droits et obligations des pro-  
priétaires de ces lots, tant sur les choses qui seront la  
propriété exclusive que sur les terrains, aménagements  
et services communs.

- d'organiser l'administration de l'ensemble  
immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien  
de la gestion des parties communes et de la participation  
de chaque propriétaire au paiement des charges.

- de régler entre les différents propriétaires  
les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter  
toutes difficultés.

Tout ce qui n'est pas prévu au présent Règlement  
sera régi par la loi n° 65.557 du dix Juillet mil neuf cent  
soixante-cinq, conformément à l'alinéa 2 de l'article I  
de cette loi, mais seulement à défaut de décision prise  
par l'Assemblée Générale du Syndicat des propriétaires qui  
sera créé en fin des présentes.

Ce règlement est établi dans le cadre de la  
liberté des conventions réservée aux ensembles immobiliers  
par le texte susvisé.

Dès lors il obligera les usagers ou proprié-  
taires et tous leurs ayants cause, héritiers, cessionnaires  
locataires ou occupants à quelque titre que ce soit.

Le présent Règlement devra être annexé à tout  
acte translatif de propriété d'un lot et les nouveaux  
propriétaires seront également soumis à son exécution  
et devront faire élection de domicile attributive de  
juridiction dans le département du Nord, faute de quoi,  
ce domicile sera élu de plein droit groupé au siège du  
syndicat qui sera créé ci-après.

Dès que la division de l'ensemble immobilier sera effective, les propriétaires seront obligatoirement et de plein droit, groupés dans un syndicat représentant légal de la collectivité ; ce syndicat sera nommé : "SYNDICAT DES PROPRIETAIRES DU CENTRE COMMERCIAL LONGCHAMP 1"

Aucune modification ne pourra valablement être apportée au présent Règlement si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale du Syndicat aux conditions requises pour cette modification par l'article 12 des statuts du Syndicat et à condition, en outre, d'avoir été acceptée préalablement par la société, si elle n'est pas dissoute.

Toute modification devra faire l'objet d'un dépôt aux minutes du notaire soussigné, en vue de la publicité foncière.

== TITRE DEUXIEME ==

DESIGNATION DU CENTRE COMMERCIAL

"LONGCHAMP 1"

- I - DESIGNATION DU TERRAIN

La parcelle de terrain sur laquelle la société "LONGCHAMP" a édifié le centre commercial dénommé "LONGCHAMP 1" est située à Hem lieudit "Les hauts champs" Avenue du Docteur Schweitzer, cadastré section AB n° 509 pour cinq mille huit cent quarante-cinq mètres carrés

- II - ORIGINE DE PROPRIETE

Ce terrain appartient à la société "LONGCHAMP" pour l'avoir acquis moyennant un prix payé comptant et quittancé aux termes d'un acte dressé par Me Claude PRUVOST le deux Janvier mil neuf cent soixante-neuf, publié au deuxième bureau des Hypothèques de Lille le vingt Mai Mil neuf cent soixante neuf, volume 6546 N° 11 de la société Anonyme "LE TOIT FAMILIAL DE ROUBAIX - TOURCOING ET ENVIRONS" dont le siège est à Roubaix 20, rue Saint Vincent de Paul.

- III - PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire a été accordé par Monsieur le Préfet du Nord le huit Mai Mil neuf cent soixante-sept sous le n° 10.917 (pour l'ensemble du Centre Commercial "LONGCHAMP" dont le centre commercial "LONGCHAMP 1" constitue la première tranche).

- IV - DESIGNATION GENERALE

Le centre commercial "LONGCHAMP 1" comporte deux bâtiments à simple rez-de-chaussée avec excavation partielle.

Page 6.-

Le premier dénommé "Bâtiment A" comporte un supermarché et trois magasins numérotés sur l'avenue du Docteur Schweitzer, respectivement 140/1, 140/2, 140/3 et 140/4 .

Le second dénommé "Bâtiment B" comporte six magasins numérotés sur cette avenue respectivement 140/5 140/6 140/7, 140/8, 140/9, 140/10 .

#### - V - DIVISION .

Le Centre Commercial est divisé :

1°) en parties communes à l'ensemble des copropriétaires dont chacun possédera une fraction indivise, 2°) et en parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des propriétaires et qui seront affectées à son usage exclusif et particulier .

Chaque propriétaire d'un lot ci-après désigné aura donc :

1°) La copropriété indivise des parties communes du Centre Commercial dans les proportions qui seront ci-après déterminées pour chaque lot,

2°) La propriété exclusive et particulière du local compris dans son lot .

Les droits de copropriété et de propriété sont inséparables de sorte que toute aliénation ou mutation devra comprendre l'ensemble des droits sur les parties privées et les parties communes, sans restriction.

Il est précisé, en outre, que, même si une personne est propriétaire de plusieurs lots, ceux-ci continueront toujours à être considérés comme des fractions indépendantes .

#### VI - DÉSIGNATION DÉTAILLÉE DES LOTS.

Le Centre commercial "LONGCHAMP 1" comprend dix lots numérotés de 1 à 10, savoir :

LOT NUMÉRO I (n° 140-1 de l'Avenue)

A/ Un grand magasin dit "Supermarché" d'une contenance utile en rez-de-chaussée de neuf cent cinquante-deux mètres carrés, et cave de quatre cent douze mètres carrés environ, et le droit à la jouissance du sol d'assiette de ce magasin .

B/ Et les tantièmes de copropriété des sols et autres choses communes de l'ensemble immobilier ci-après énoncées .

LOT NUMERO 2 . (n°140-2 de l'Avenue)

A/ Un magasin d'une contenance utile en rez-de-chaussée de trente mètres carrés, et le droit à la jouissance du sol d'assiette de ce magasin .

B/ Et les tantièmes de copropriété des sols et autres choses communes de l'ensemble immobilier ci-après énoncées .

LOT NUMERO 3 . (n°140-3 de l'Avenue)

A/ Un magasin d'une contenance utile en rez-de-chaussée de trente-cinq mètres carrés et le droit à la jouissance du sol d'assiette de ce magasin .

B/ Et les tantièmes de copropriété des sols et autres choses communes de l'ensemble immobilier ci-après énoncées .

LOT NUMERO 4 (n°140-4 de l'Avenue)

A/ Un magasin d'une contenance utile en rez-de-chaussée de soixante mètres carrés, et le droit à la jouissance du sol d'assiette de ce magasin .

B/ Et les tantièmes de copropriété des sols et autres choses communes de l'ensemble immobilier, ci-après énoncées .

LOT NUMERO 5 (n°140-5 de l'Avenue)

A/ Un magasin d'une contenance utile en rez-de-chaussée de cent vingt mètres carrés, et le droit à la jouissance du sol d'assiette de ce magasin .

B/ Et les tantièmes de copropriété des sols et autres choses communes de l'ensemble immobilier ci-après énoncées .

LOT NUMERO 6 (n°140-6 de l'Avenue)

A/ Un magasin d'une contenance utile en rez-de-chaussée de cinquante mètres carrés, et le droit à la jouissance du sol d'assiette de ce magasin .

B/ Le droit privatif d'édifier vers Nord-Est dans le délai fixé ci-après, une extension à simple rez-de-chaussée du magasin désigné au A/ ci-dessus, laquelle aurait une surface utile au sol de cent mètres carrés, et formerait un carré dont deux côtés seraient les pignons du magasin compris actuellement dans le lot 6 et du lot 7 .

C/ Le droit de jouissance du terrain d'assiette de l'extension .

D/ Et les tantièmes de copropriété des sols et autres choses communes de l'ensemble immobilier ci-après énoncées .



Page 8.-

LOT NUMERO 7 . (n°140-7 de l'avenue)

A/ Un magasin d'une contenance utile en rez-de-chaussée de soixante mètres carrés, et le droit à la jouissance du sol d'assiette de ce magasin.

B/ Et les tantièmes de propriété des sols et autres choses communes de l'ensemble immobilier ci-après énoncées .

LOT NUMERO 8 . (n°140-8 de l'avenue)

A/ Un magasin d'une contenance utile en rez-de-chaussée de cent vingt mètres carrés et le droit à la jouissance du sol d'assiette de ce magasin.

B/ Et les tantièmes de propriété des sols et autres choses communes de l'ensemble immobilier ci-après énoncées .

LOT NUMERO 9 (n°140-9 de l'avenue)

A/ Un magasin d'une contenance utile en rez-de-chaussée de cinquante mètres carrés, et le droit à la jouissance du -- sol d'assiette de ce magasin.

B/ Et les tantièmes de propriété des sols et autres choses communes de l'ensemble immobilier ci-après énoncées .

LOT NUMERO 10 (n°140-10 de l'Avenue)

A/ Un magasin d'une contenance utile en rez-de-chaussée de quatre vingts mètres carrés, et le droit à la jouissance du sol d'assiette de ce magasin.

B/ Et les tantièmes de propriété des sols et autres choses communes de l'ensemble immobilier ci-après énoncées .

#### P L A N

Tous les lots mentionnés ci-dessus sont repris au plan Masse Référence 112-1 du vingthuit octobre mil neuf cent soixante-huit, dressé par Monsieur DUTILLY, Architecte, et demeuré ci-annexé.

#### VII - FIXATION DES PARTIES COMMUNES - DROIT DE CONSTRUCTION SUR LE LOT 6.

1°) En application de l'article 37 de la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, à laquelle il est expressément référé, le droit d'extension de la construction du magasin composant le lot 6 deviendra caduc s'il n'a pas été exercé dans le délai de dix ans, à compter du premier octobre mil neuf cent soixante-neuf . L'exercice de ce droit sera valablement prouvé par un commencement effectif des travaux d'extension avant l'expiration de ce délai, ces travaux devant par ailleurs être poursuivis sans interruption sous peine de dommages intérêts envers la copropriété.

Et, à défaut de construction dans ce délai, le terrain réservé pour l'assiette de l'extension non réalisée restera en jouissance privative au lot 6 avec interdiction de construire.

2°) La répartition des tantièmes de copropriété, attribués à chaque lot, est fixée au tableau établi au paragraphe 3°) ci-après, dans la colonne "actuelle". Elle tient compte de l'avantage conféré au lot 6 en raison de la réserve de jouissance privative.

Cette répartition actuelle est convenue sous condition résolutoire de l'extension des constructions du lot 6.

La suite omise comme inutile jusqu'à.....

Pour le cas de réalisation de l'extension des constructions du lot 6, le nombre des tantièmes sera porté à deux mille soixante-neuf au lieu de mille neuf cent quatre vingt quatorze et la quote-part du lot 6 sera de cent cinquante au lieu de soixante-quinze. La réalisation ou la non-réalisation de ces conditions sera constatée suivant acte à recevoir par Me PROUVOST, auquel seront annexées toutes justifications nécessaires. Cet acte fera l'objet d'une publication au fichier immobilier.

La suite omise comme inutile jusqu'à.....

| n° des lots | Nature Situation                    | N° sur Avenue | Répartition des choses communes, actuelle. | colonne omise comme inutile. |
|-------------|-------------------------------------|---------------|--|------------------------------|
| 1           | Magasin R de C et cave              | I40/1         | 1364/1994èmes                              |                              |
| 2           | MAGASIN R de C                      | I40/2         | 30/ d°                                     |                              |
| 3           | Magasin R de C                      | I40/3         | 35/ d°                                     |                              |
| 4           | Magasin R de C                      | I40/4         | 60/ d°°                                    |                              |
| 5           | Magasin R de C                      | I40/5         | 120/ d°                                    |                              |
| 6           | Magasin R de C et droit d'extension | I40/6         | 75/ d°                                     |                              |



- VIII - PARTIES PRIVÉES COMPRISES DANS CHAQUE LOT

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chaque propriétaire d'un lot seront cell affectées à son usage exclusif et particulier.

Elles comprendront notamment pour chaque lot mais seulement si les choses ci-après énumérées existent

- Les fondations, les murs (sauf mitoyenneté entre lots)
- la toiture, les coffres, gaines, têtes de cheminées, poutres, solives et hourdis, auvents, chéneaux, tuyaux d'écoulement, plafonds, cloisons, fermes, fenêtres et portes, vitrines
- les installations intérieures à partir des compteurs, la partie des installations de déversement à l'égout desservant exclusivement le lot, les compteurs particuliers, les installations de chauffage intérieures à ce lot.

Il est référé à ce qui a été dit plus haut au sujet des droits privatifs attachés au lot 6.

- IX - PARTIES ET CHOSES COMMUNES

Toutes les parties ou choses communes ci-après sont considérées comme accessoires obligatoires et indispensables des parties privatives.

Elles constituent la copropriété avec indivision forcée des propriétaires et sont considérées comme grevées de servitude perpétuelle au profit des parties privatives cette servitude consistant dans l'affectation obligatoire et perpétuelle des parties communes à l'usage respectif des propriétaires des parties privatives.

Elles comprennent toutes les parties de l'ensemble immobilier qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un local déterminé ou celles qui sont déclarées telles par la loi ou considérées comme telles par les usages ou conventionnellement.

Elles appartiennent à tous les copropriétaires au prorata des tantièmes déterminés ci-dessus.

Elles comprennent notamment mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent :

- la totalité du sol des bâtiments, parkings, espaces verts,
- les canalisations extérieures jusqu'aux compteurs particuliers
- la mitoyenneté du mur pignon Sud Est de la construction du lot 10.
- le droit d'affouiller ou de surélever (sauf ce qui a été dit ci-dessus pour le lot 6) les parties communes.
- les droits de passages et autres servitudes pouvant être concédées à des tiers.



- les installations, ustensiles, appareils, outils  
ingrédients nécessaires à l'entretien des parties  
communes.

- T I T R E T R O I S I E M E -

D R O I T S E T O B L I G A T I O N S D E S

C O P R O P R I E T A I R E S

- I -

RELATIVEMENT AUX PARTIES CONSTITUANT UNE PRO-  
PRIETE PRIVATIVE

Chacun des propriétaires aura, en ce qui  
concerne les locaux lui appartenant exclusivement le  
droit d'en jouir et disposer comme de chose lui appar-  
tenant en toute propriété, à la condition de ne pas  
nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne  
rien faire qui puisse compromettre la solidité des  
bâtiments.

A/ MODIFICATIONS des parties privées

1°) Modifications de la disposition intérieure

Tout copropriétaire pourra modifier, comme bon  
lui semblera la disposition intérieure de ses locaux  
à condition de soumettre préalablement les modifications  
importantes à l'approbation de l'architecte du Centre  
commercial dont il supportera seul les honoraires.

La surveillance de cet architecte ne sera pas  
exigée pour l'exécution des menus travaux d'entretien  
et des travaux de décoration intérieure.

En cas de déplacement ou percement de fermes  
métalliques ou murs il devra exécuter les travaux pré-  
alablement approuvés par l'Assemblée Générale sous la  
surveillance de l'Architecte du Centre Commercial dont  
les vacations seront à sa charge. Il devra prendre toutes  
les mesures pour ne pas nuire à la solidité du bâtiment  
et sera responsable de tous affaisements ou dégradations  
qui se produiraient du fait de ces travaux.

L'ouverture de nouvelles portes, fenêtres,  
vitrines est interdite.

2°) Modification des parties privées qui con-  
courent à l'harmonie générale

Les portes, fenêtres, vitrines, persiennes  
stores et d'une manière générale tout ce qui contribue  
à l'harmonie du centre commercial, ne pourront être  
modifiés bien que constituant une propriété privée,  
sans le consentement de l'Assemblée Générale des copro-  
priétaires aux conditions de majorité prévues ci-après

A plus forte raison les magasins ne pourront (sauf ce qui a été dit pour le lot 6) être agrandie. Ils ne pourront non plus être surélevés.

En cas de destruction ils devront être reconstruits selon le même gabarit.

2°) Frais

Les modifications du présent règlement devront faire l'objet d'un dépôt au rang des minutes du notaire soussigné en vue de la publicité foncière. Les frais de ces dépôts et formalités seront à la charge exclusive de celui ou ceux au profit desquels une modification ou une dérogation aura été votée, à moins que l'Assemblée n'en décide autrement.

La décision de l'Assemblée est considérée comme prise sous condition suspensive du règlement de ces frais par ceux qui doivent les supporter.

4°) L'extension du lot 6 devra être conforme à disposition générale des lieux, à l'harmonie de l'ensemble du Centre Commercial et les plans devront en être agréés par l'Architecte du Centre Commercial.

B/ DESTINATION ET USAGE

1°) Destination

Les lots sont exclusivement destinés à usage commercial et de services.

2°) Usage

a) Chacun des copropriétaires devra entretenir parfaitement son local et faire effectuer en temps utile toutes les réparations nécessaires.

Il devra prévenir en temps utile le Syndic de tous dégâts aux parties communes de manière à ce que les réparations puissent être effectuées immédiatement. Il sera responsable de tous dégâts aux parties communes dus à sa négligence, une fausse manoeuvre de sa part ou de ses préposés ou tiers effectuant, par exemple, des livraisons sauf recours, bien entendu, contre l'auteur de ces dégâts. Il sera responsable également de l'aggravation des dépenses de réparations aux choses communes s'il n'avait pas prévenu le Syndic en temps utile de la nécessité de ces réparations.

b) La location ou la cession ultérieure du droit au bail d'un local en totalité ou en partie doit être signalée au Syndic et ne pourra intervenir qu'autant que le propriétaire aura satisfait au règlement des charges et au versement des provisions nécessaires pour y faire face.

Dans les baux, le propriétaire devra imposer au locataire, à peine de résiliation de la location, l'obligation de respecter pour tout ce qui le concerne, les conditions prescrites par le présent règlement dont il devra être fait référence expresse. La responsabilité du copropriétaire n'en sera pas pour autant dégagée, et il restera toujours responsable notamment du paiement des charges communes.

Toute sous-location est interdite sauf dérogation écrite accordée par le syndic après accord du propriétaire.

c) Quiconque voudra vendre ou autrement disposer entre vifs des locaux dont il sera propriétaire, devra, préalablement à la réalisation de l'acte constatant la mutation, satisfaire aux prescriptions, énoncées ci-après, relatives au règlement des charges et au versement des provisions nécessaires pour y faire face. Le propriétaire devra remettre au bénéficiaire de la mutation une attestation du Syndic certifiant qu'il est à jour des paiements à peine de nullité de l'aliénation.

- II -

#### RELATIVEMENT AUX CHOSES CONSTITUANT UNE PROPRIÉTÉ COMMUNE.

##### A. Caractère de la copropriété - Modification des parties communes.

Les parties communes des divers locaux du Centre commercial appartiendront indivisément aux propriétaires de ces locaux ou à leurs ayants-droit dans les proportions fixées dans la désignation des lots.

Ces parties communes dont le détail a été indiqué ci-dessus étant indispensables pour l'usage commun des copropriétaires, sont grevées, au profit de chacun d'une servitude perpétuelle conforme à leur destination et constituant une indivision qui subsistera tant que le centre commercial ne sera pas la propriété d'un même propriétaire.

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

Elles ne pourront être modifiées sans le consentement des membres de l'Assemblée des copropriétaires. Il est en outre précisé que le procès-verbal de l'Assemblée qui votera ces modifications devra faire l'objet d'un dépôt au rang des minutes du notaire soussigné en vue de la publicité foncière. Il est référé à ce sujet à ce qui a été dit au chapitre I, Division A, subdivision 5 du présent titre.

B. Usage des choses communes

1°) Aucun des copropriétaires ne pourra encombrer entreposer de marchandises (même momentanément sauf le temps de la livraison) emballages ou autres objets à l'extérieur des locaux du centre commercial.

2°) Il ne pourra rien être fait qui puisse gêner l'exercice normal de l'activité commerciale des autres copropriétaires.

3°) Les servitudes pouvant grever le centre commercial devront être respectées.

- TITRE QUATRIEME -

- CHARGES -

Les charges incombant aux copropriétaires seront :

- individuelles,
- communes à tous les copropriétaires

- I - CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privée, suivant la définition qui en a été donnée au TITRE II

Toutefois et dans le but de maintenir l'harmonie extérieure du centre commercial, la réfection des peintures extérieures pourra être effectuée à la fois pour l'ensemble des locaux et sur décision de l'Assemblée Générale des propriétaires aux conditions de majorité indiquées ci-après.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôles émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Les redevances de location les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs personnels sont à sa charge.

- II - CHARGES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

Ceux sont :

- les impôts, contributions, taxes de toute nature auxquels est ou sera assujettie le centre commercial et qui ne seront pas recouvrés par voie de rôle



émis directement par l'Administration au nom des propriétaires individuellement.

- Les primes des assurances collectives qui seraient souscrites
- la rétribution du syndic et, le cas échéant les honoraires de l'architecte
- les dépenses de fonctionnement produits outils, ustensiles et ingrédients nécessaires à l'entretien des parties communes.
- les frais d'entretien, les grosses et menues réparations et aménagements des parties communes
- les frais d'entretien des parkings et espaces verts et plantations

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

En ce qui concerne le gaz et l'électricité pour l'usage particulier des locaux, chaque propriétaire fera son affaire personnelle vis-à-vis des régies de location, de l'entretien de ses compteurs et branchements et du paiement des locations et consommations.

En ce qui concerne le chauffage, chaque lot pourra être raccordé au système de chauffage du groupe d'habitations situé autour du centre commercial et son propriétaire paiera les frais d'après les consommations enregistrées aux compteurs particuliers qui seraient placés dans son lot.

3) de tantièmes ./.. Toutes les charges communes seront réparties entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de ~~dix millièmes~~, le copropriété dans les choses communes tels que ces tantièmes ont été fixés au tableau figurant au TITRE II Division VII

#### - III - REGLEMENT DES CHARGES

Pour permettre au Syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque propriétaire d'un local versera au moment de son entrée en jouissance une somme forfaitaire par tantième ~~dix millièmes~~ de copropriété à fixer par l'Assemblée Générale Ordinaire à titre de réserve de trésorerie.

Le Syndic pourra demander dans les quinze jours de chaque trimestre civil, le versement d'une provision évaluée au quart des dépenses prévisibles de l'année dont il sera tenu compte lors de l'apurement annuel des charges.

La somme versée à titre de réserve de trésorerie ainsi que le montant des provisions versées ne seront pas productives d'intérêts.

Les comptes des frais et dépenses du centre commercial seront arrêtés annuellement dans les six mois suivant l'année écoulée. Un relevé en sera adressé à chaque propriétaire et celui-ci devra, dans la quinzaine de l'envoi du compte, se libérer des sommes dont il pourrait être débiteur, compte tenu des provisions déjà versées. A défaut, l'intérêt des sommes dues courra au profit de la collectivité (ou du Syndic s'il en a fait l'avance), au taux des avances sur titres de la BANQUE DE FRANCS, (sans préjudice des sanctions prévues plus bas) majoré de trois points..

Le paiement des charges n'emporte par l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'Assemblée Générale.

Absence d'occupation - Non usage.

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti sera due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

Aggravation des charges.

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des gens à leur service, les charges communes auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Solidarité.

Dans tous les cas où un local quelconque viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires indivis, ceux-ci seraient tenus obligatoirement et conjointement de toutes les charges afférentes à leur local et de l'exécution du présent règlement.

Aliénation - Avis au Syndic.

Toute aliénation des lots sera faite conformément au titre D, division I, subdivision B - 2°) ci-dessus et sera notifiée dans les huit jours au Syndic, par lettre recommandée, à peine de tous dommages-intérêts envers la collectivité des copropriétaires au cas où ceux-ci subiraient un préjudice dans le recouvrement des charges qui, malgré la délivrance de l'attestation prévue audit article, pourraient rester dues par l'ancien propriétaire, et au paiement desquelles le nouveau propriétaire serait, de toute manière, solidairement tenu.

Garantie.

Conformément à l'article II de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit, modifiée par le décret-loi du vingt-neuf novembre mil neuf cent trente-neuf, le paiement, par chacun des copropriétaires, de sa part contributive est garantie au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par une hypothèque légale portant sur la ou les parts divisées de celui pour lequel l'avance a été consentie, et sur sa ou ses quotes-parts indivisés des parties communes.

L'avance consentie sera constatée par un acte dressé en la forme authentique, le débiteur dûment appelé, sur la production par le représentant légal ou conventionnel de la collectivité des pièces comptables portant répartition des charges et dépenses du centre commercial et du procès verbal de l'Assemblée Générale incombant au copropriétaire défaillant qui a été avancé pour son compte. Une copie de ce procès verbal, certifié conforme par le représentant de la collectivité sera annexée à l'acte.

L'hypothèque légale sera inscrite au deuxième bureau des Hypothèques de Lille en vertu dudit acte authentique. Elle ne pourra être invoquée que pour la contribution à des charges nées depuis moins de cinq ans avant l'établissement de l'acte.

établissant cette  
partition et cons-  
tant le montant ./.  
1

En outre l'hypothèque légale, le paiement de la part contributive due, même à titre d'avances, par chacun des copropriétaires, est garanti au profit de la collectivité par un privilège portant sur tout le matériel, le mobilier et les marchandises qui garnissent les lieux.

Les dispositions des articles 819, 824 et 825 du Code de Procédure civile sont applicables au recouvrement des créances.

- T I T R E C I N Q U I E M E -

- A S S U R A N C E S -

1°) Responsabilité Civile - Accidents

En ce qui concerne les risques civils et toutes actions en dommages-intérêts, la responsabilité à charge de la collectivité du centre commercial vis-à-vis de l'un des propriétaires des tiers ou des voisins sera imputable à tous les copropriétaires dans la proportion de leur participation à l'entretien des choses communes. Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des occupants qui aurait commis le fait dommageable qui lui serait personnellement imputable.

Ces risques feront l'objet d'une assurance

2°) Mobilier matériel marchandises

Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie solvable contre l'incendie les constructions de son lot, le recours des voisins, les dégâts des eaux, l'explosion du gaz et les accidents causés par l'

électricité ou la foudre, son mobilier, son matériel ses marchandises et tous embellissements ou améliorations apportés par lui pour la décoration de son local l'exploitation de son commerce. Le syndic pourra demander justification.

3°) Le Syndic devra vérifier la conformité de toutes les polices individuelles avec les clauses ci-dessus et demander toutes justifications nécessaires. Il est autorisé à souscrire toutes assurances complémentaires nécessaires aux frais de celui des copropriétaires qui refuserait de faire assurer un élément et contre un risque, quelconques.

4°) Montant des polices

Dans tous les cas où une assurance collective devra être souscrite, renouvelée ou remplacée le nécessaire sera fait par le Syndic qui demandera préalablement à l'Assemblée des propriétaires des statuer sur l'importance du montant de la police.

5°) Si le propriétaire d'un lot décide de ne pas reconstruire ce lot s'il était sinistré, il ne peut réclamer le rachat de ses droits indivis dans le sol et les choses communes aux autres copropriétaires.

En outre il devra enlever les vestiges pour ne pas nuire au centre commercial.

Il ne sera pas fait application des dispositions des articles 38 à 41 de la loi n° 65-557 du dix Juillet mil neuf cent soixante-cinq.

- TITRE SIXIEME -

S Y N D I C A T D E S C O P R O P R I E T A I R E S

- I - Syndic

1°) Le syndic est l'Agent Officiel du Syndicat qui existe entre les propriétaires comme on le verra au sous titre II suivant. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale de ceux-ci, qui fixe la durée de sa fonction. Ses émoluments sont aussi déterminés par l'Assemblée Générale.

2°) L'Administration courante du centre commercial et le maintien en bon état d'entretien des choses communes sont conférés au syndic.

3°) Le Syndic peut faire ouvrir un compte en Banque ou un compte de chèques postaux au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer des fonds, émettre, signer et acquitter des chèques.



4°) Il signe la correspondance fait les commandes, certifie conforme les extraits des procès verbaux des Assemblées, donne quittance et décharge.

5°) Il tient la comptabilité les écritures le livre des Assemblées Générales, reçoit et verse les fonds.

6°) Il fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires pour alimenter le fonds de roulement s'il n'a pas été pourvu par l'Assemblée Générale en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes.

7°) Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs.

8°) Le Syndic peut faire exécuter sur sa seule décision, toutes les réparations de menu entretien. Sont considérées comme dépenses de menu entretien celles qui ne nécessitent pas une dépense supérieure à dix pour cent des charges globales de l'année précédente.

En ce qui concerne tous travaux autres que ceux de menu entretien, ou devant entraîner une dépense supérieure au chiffre qui vient d'être fixé, le Syndic devra établir une prévision de la dépense, la soumettre à tous les copropriétaires soit en Assemblée Générale, soit par lettre individuelle et obtenir l'autorisation d'engager la dépense; toutefois si la réparation présente un caractère d'urgence (canalisations crevées etc...) le Syndic pourra de sa propre autorité, sans autorisation préalable, prendre toutes mesures de précaution et de conservation qu'il jugera utiles et faire exécuter tous travaux nécessaires à cet effet.

Il en sera de même pour les travaux que le Syndic devra exécuter sur une mise en demeure de l'Administration en exécution de tous les règlements de ville et de police.

9°) Le Syndic assure la police du Centre commercial et veille à l'exercice normal des activités commerciales des copropriétaires.

10°) Le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues, il fait dresser l'acte authentique prévu par la loi et inscrire l'hypothèque. Il peut aussi donner mainlevée de l'inscription de cette hypothèque avec tous dispositifs nécessaires.

11°) Le Syndic représente le Syndicat des propriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et le représente en justice tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre certains des copropriétaires.

12°) Enfin le Syndic convoque les assemblées Générales et rend compte de sa Gestion à chaque Assemblée annuelle.

13°) A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un des propriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Lille auquel les différents propriétaires avertis préalablement peuvent faire connaître leur avis.

14°) Le Syndic aura droit à une rémunération annuelle qui sera fixée par l'Assemblée Générale des propriétaires et ne pourra être inférieure au taux fixé par les arrêtés préfectoraux.

#### - II - Syndicat des copropriétaires

##### 1°) Syndicat

Les différents propriétaires des locaux composant le Centre Commercial sont, de plein droit, groupés en un syndicat représentant légal de la collectivité qui a pour but de prendre les mesures d'application collective concernant la jouissance et l'administration des parties communes du centre commercial et de pouvoir à l'Administration de ces parties communes en ce qui concerne les points que le présent règlement n'aura pas prévus.

##### 2°) Dénomination - Durée - Siège

Le Syndicat a pour dénomination : SYNDICAT DES PROPRIETAIRES DU CENTRE COMMERCIAL DE LONGCHAMP I" et durera tant que le centre commercial sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

Son siège est fixé dans le centre commercial.

##### 3°) Représentation du Syndicat

Le Syndicat est représenté par le Syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet, des pouvoirs qui lui ont été donnés ci-dessus.

##### 4°) Assemblées - Conventions

Le Syndic convoquera les propriétaires en Assemblées Générales chaque fois qu'il le jugera utile au moins une fois l'an.

Il devra les convoquer en outre chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée par des propriétaires représentant ensemble au moins le quart des choses communes. Faute par lui de déférer à la demande de convocation, cette convocation sera fait

par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux et l'Assemblée ainsi convoquée pourra provoquer la révocation du Syndic sans aucune indemnité.

La première réunion des propriétaires, celle qui aura pour objet de désigner le Syndic pourra être convoquée par le propriétaire le plus diligent.

5°) Les formes et délais de convocation

Les convocations seront adressées à domicile par lettres recommandées ou remises contre récépissé. Elles devront être mises à la poste ou remises au moins huit jours avant la réunion et indiqueront le motif de la convocation.

Toutefois les convocations pour des réunions ayant pour objet de statuer sur les comptes du Syndic ou sur la modification du règlement devront être faites au moins quinze jours à l'avance.

Les propriétaires pourront toujours prendre toutes décisions qu'ils jugeront utiles sans que la forme et les délais de convocation ci-dessus prescrits soient respectés s'ils sont tous présents ou représentés à l'Assemblée.

6°) Mandataires

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire pris parmi les autres propriétaires, les pouvoirs seront annexés au procès verbal.

7°) Indivision

En cas d'indivision d'un des lots entre plusieurs personnes celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

8°) Quorum de majorité

Pour que les décisions soient valables, tous les propriétaires devront avoir été dûment convoqués et les décisions devront être adoptées par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant à l'ensemble des propriétaires (présents ou non à la réunion) sous réserve de ce qui va être dit ci-après au numéro 12 et la moitié au moins des copropriétaires.

9°) Voix

Chaque propriétaire disposera dans toutes les Assemblées et dans tous les scrutins ou il aura qualité d'autant de voix qu'il possédera de tantièmes dans la copropriété des choses communes. Le vote ne pourra avoir lieu que sur les questions à l'ordre du jour. En ce qui concerne le nombre des voix il sera

Il sera fait application des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du dix-huit Mil neuf cent trente-cinq de sorte que si un copropriétaire possède plus de la moitié des voix, le nombre de ces voix sera réduit de plein droit à la moitié ./.  
2

10°) Mode de votation

Le vote aura lieu au choix du Président soit à main levée soit sur appel nominal. Il aura lieu à bulletins secrets chaque fois que la demande en sera faite par la majorité des propriétaires assistant à la réunion.

11°) Pouvoirs de l'Assemblée quant aux assurances collectives et travaux

A la majorité des voix calculée comme il vient d'être expliqué, le Syndicat pourra imposer toutes assurances collectives relatives aux risques qui menacent le centre commercial et les propriétaires dans leur ensemble et il pourra autoriser aux frais de ceux des propriétaires qui en feront la demande, tous travaux et toutes installations dont il ne pourrait résulter qu'un accroissement de valeur pour l'ensemble ou pour quelque partie du centre commercial et ce, dans les conditions et aux charges d'indemnité ou autres qu'il déterminera dans l'intérêt des propriétaires.

12°) Majorités extraordinaires - Unanimité

a) toutes additions et modifications au présent règlement ne pourront avoir lieu (sous réserve de cas spéciaux prévus aux lettres b et c ci-dessous) (6) — plus de la moitié en nombre des propriétaires et les trois-quarts au moins des voix appartenant à l'ensemble des propriétaires présents ou non à la réunion.

b) les modifications dans la répartition des charges ne pourront avoir lieu que du consentement de tous les copropriétaires supportant dont il serait demandé de modifier la répartition.

c) aucune partie commune du centre commercial ne pourra devenir propriété privée sans le consentement de l'ensemble immobilière des copropriétaires.

13°) Procès verbaux - copies

Il sera dressé procès verbal de la délibération qui sera signé par tous les membres présents ou leurs représentants. Les copies à fournir en justice ou ailleurs seront signées par le Syndic. En outre le procès-verbal de toute délibération comportera modification au présent règlement devra faire l'objet d'un dépôt au rang des minutes du notaire qui l'a établi, en vue des formalités de publicité foncière. Il est référé pour les frais entraînés par ces dépôt et formalités à ce qui a été dit au TITRE III.

14°) Opposabilité

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires même ceux qui n'ont pas été représentés à l'Assemblée et les incapables.

que si elles sont  
cées à une double  
cité comprenant ./.

-----  
La charge ./.



15°) Droit de lever copies

Les propriétaires pourront toujours demander au Syndic qu'il leur soit délivré, à leurs frais, copies des décisions prises par les Assemblées.

- PUBLICITE FONCIERE -

Les présentes seront soumises aux formalités de publicité foncière au deuxième bureau des hypothèques de Lille.

Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Guy ROUSSEL, susnommé, à l'effet d'établir tous actes rectificatifs éventuellement nécessaires pour mettre les présentes en concordance avec tous documents cadastraux hypothécaires ou administratifs.

L'exécution de la formalité vaudra décharge du mandataire.

- DONT ACTE -

Fait et passé à Roubaix

En l'Etude, les treize et vingt-huit octobre, neuf et trente Décembre de L'an mil neuf cent soixante-neuf, et l'An mil neuf cent soixante-dix, les Neuf et vingt-et-un Janvier.

Lecture faite les parties esd. qualités ont signé avec le Notaire.

(suivent les signatures)

ENREGISTRE à ROUBAIX (SUD)

Le Quatre Février mil neuf cent soixante-dix

Bordereau 89 N° 12 Extraît 505

Reçu : CINQUANTE FRANCS

Pour le Receveur Principal (signé) BUF