



**Sébastien JOLY - Laure COMBELASSE - Yves SULTAN**

*Huissiers de Justice Associés*

Centre Europe, Le Palatin  
6, rue Georges Simenon  
83418 HYERES CEDEX

Tel : 04.94.12.84.12 Fax : 04.94.65.52.75

E-mail : [contact@jc-huissiers83.fr](mailto:contact@jc-huissiers83.fr)

Internet : [www.jc-huissiers83.fr](http://www.jc-huissiers83.fr)

**PROCES - VERBAL**

**DE CONSTAT DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LES VINGT-ET-UN ET VINGT-QUATRE OCTOBRE.**

**A LA DEMANDE DE :**

La Société BNP PARIBAS LEASE GROUP, Société Anonyme au capital de 284 599 040 € immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n° B 632 017 513, dont le siège social est à NANTERRE (92000), 12, Rue du Port, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice y domicilié de droit cette qualité, venant aux droits de la Société UFB LOCABAIL, Société Anonyme au capital de 79 503 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 632 017 513 dont le siège social est à Paris 15<sup>ème</sup> sis 5, Avenue Kleber.



**Pour laquelle domicile est élu :**

Au cabinet de Maître Jean-Baptiste DURAND, Avocat au Barreau de TOULON, domicilié Le Millenium sis 145, Place du Général de Gaulle, 83160 LA VALETTE DU VAR,

**Procédant en exécution :**

Des articles R.321-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution.

**À l'effet de :**

Recueillir les renseignements destinés à la rédaction du cahier des charges tendant à la vente publique des immeubles ci-après désignés, que la requérante se propose de poursuivre devant le Tribunal judiciaire de TOULON (Var), Place Gabriel Péri.

**NOUS, SEBASTIEN JOLY, HUISSIER DE JUSTICE ASSOCIE, MEMBRE DE LA SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE, SEBASTIEN JOLY - LAURE COMBELASSE - YVES SULTAN, TITULAIRE D'UN OFFICE D'HUISSIERS DE JUSTICE A LA RESIDENCE D'HYERES Y DEMEURANT LE PALATIN, CENTRE EUROPE, RUE GEORGES SIMENON,**

**Assisté de :**

Monsieur Guy LOPEZ, Cabinet 3AE sis 125, avenue de Beaulieu, 83210 SOLLIES PONT, chargé de réaliser le métré loi Carrez et les diagnostics obligatoires prévus par la loi.

**Agissant en vertu :**

- De la copie exécutoire d'un acte de prêt en la forme authentique le 27 février 1991 par Maître Olivier ROQUEBERT, Notaire associé à OLLIOULES (Var),
- D'un jugement définitif rendu le 11 août 2016 par la 2<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de Grande Instance de TOULON.
- D'un arrêt de la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE rendu le 25 octobre 2018 à ce jour devenu définitif.
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 15.09.2022.



**Afin de procéder à la description des biens ci-après désignés appartenant à :**

La Société Civile Immobilière VALERIA dont le siège social est 19, rue Paul Deroulède, 06000 NICE, immatriculée au RCS de NICE sous le n° 315 536 268

**Désignation :**

Sur la commune de HYERES (Var) dans un ensemble immobilier dénommé Les Jardins du Luxembourg, rue Léon Gautier et 3, rue Georges Auric figurant au cadastre de ladite commune section BV n° 161 (anciennement section A n° 4530) pour une contenance de 1 ha 12 a 72 ca :

- Le lot de copropriété n°1 dans le bâtiment A, un local commercial pour 68/10 000
- Le lot de copropriété n°2 dans le bâtiment A, un local commercial pour 36/10 000.
- Le lot de copropriété n°37 dans le bâtiment B, un local commercial pour 68/10000.
- Le lot de copropriété n°627 dans le bâtiment A, un local commercial pour 36/10000.
- Le lot de copropriété n°628 dans le bâtiment A, un local commercial pour 32/10000.

Certifions nous être transportés ce jour à 14 heures à HYERES, Résidence Les Jardins du Luxembourg, rue Georges Auric où nous avons procédé aux constatations suivantes et pris des photographies ci-après annexées :

## C O N S T A T A T I O N S

**Localisation géographique et environnement des lots objet de la procédure.**

Les lots de la SCI VALERIA se trouvent au rez de chaussée des bâtiments A et B de la copropriété Les Jardins du Luxembourg.

Cette copropriété se trouvent se trouvent dans le centre-ville de HYERES-LES-PALMIERS, à quelques dizaines de mètres d'une des artères principales de la commune, l'avenue Gambetta.

La résidence se trouve également à proximité de l'avenue Léopold Ritondale, double voie qui traverse d'Est en Ouest le centre-ville, elle se trouve également à proximité immédiate de de l'entrée de HYERES par l'autoroute A570.





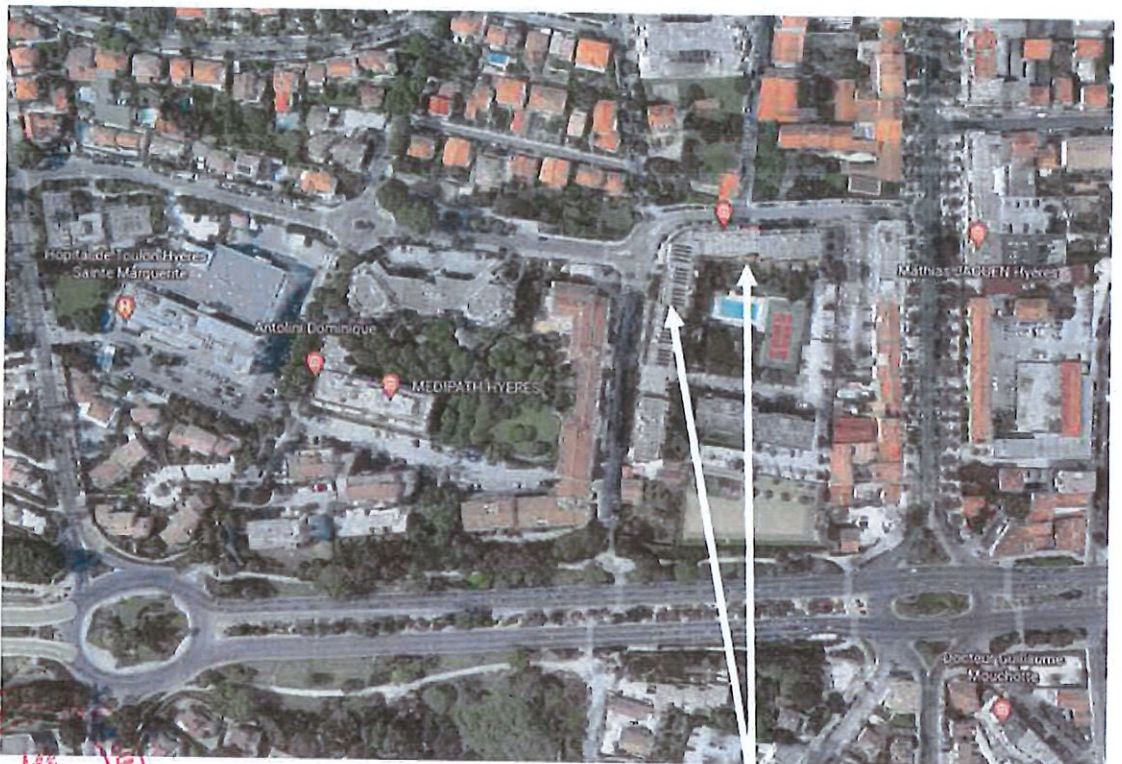
Nous présentons ci-dessous des impressions d'images satellites tirées de Google Map pour localiser la Résidence Les Jardins du Luxembourg :



Autoroute A570

Avenue Ritondale

Avenue Gambetta



Les Jardins du Luxembourg

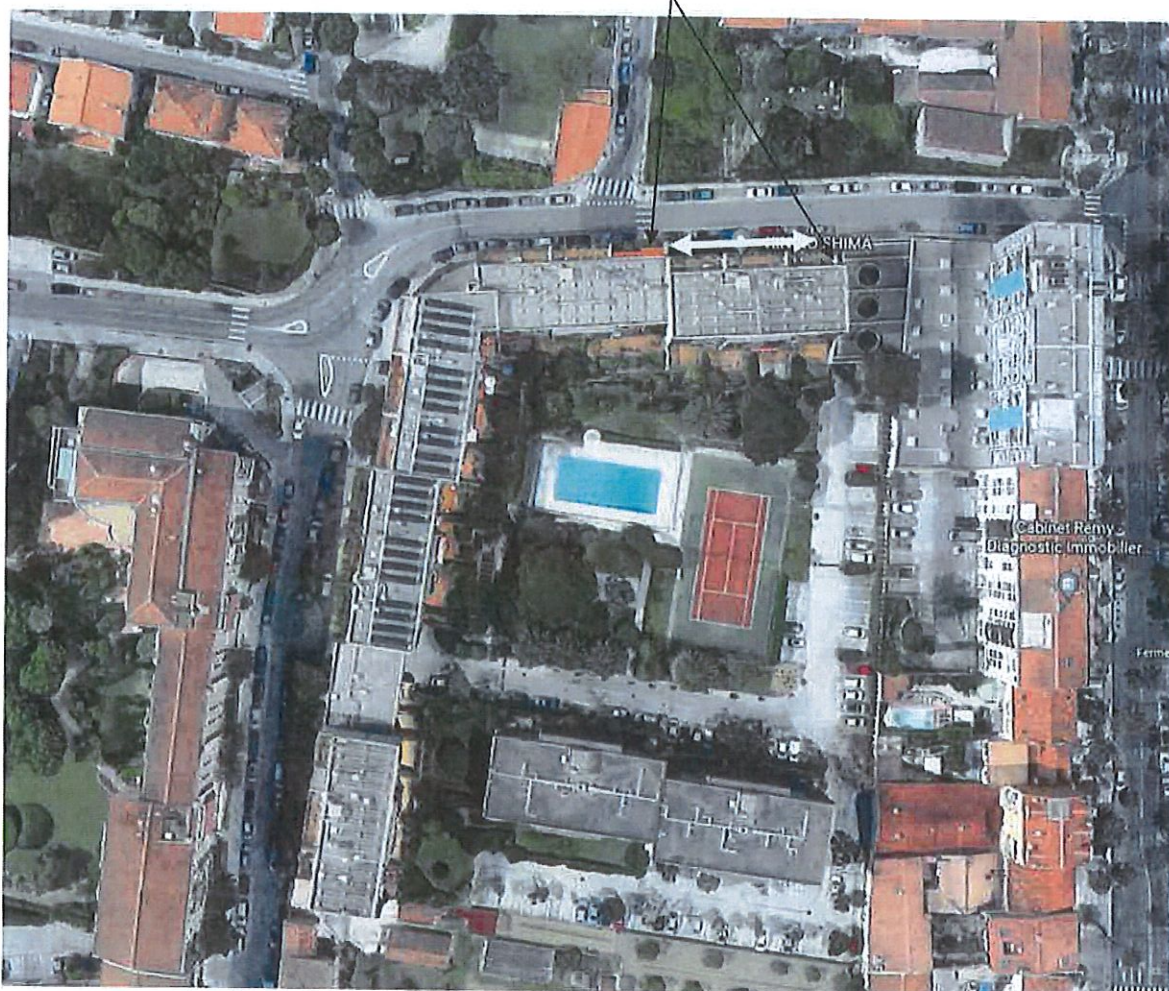




La copropriété dispose d'un gardien, d'une piscine privée et d'un terrain de tennis

Les lots de la SCI VALERIA se trouvent au niveau de la rue Georges Auric, en rez de chaussée d'immeuble :

Localisation des lots















Entrée de l'ancien cabinet de radiologie





### Description des lots :

Pour accéder aux lots de la SCI VALERIA, nous avons pris rendez-vous avec madame Evelyne TORNE du cabinet EVAL IMMO situé avenue Pierre Loti à TOULON, Agent immobilier qui, selon ses dires, est mandatée par la SCI VALERIA pour la vente des lots de la SCI.

Madame TORNE nous expose que monsieur Eric BALLETT, co-gérant de la SCI VALERIA a été avisé par ses soins de la réalisation de notre descriptif et qu'il lui a donné son accord afin que celle-ci nous ouvre les locaux.

Madame TORNE nous demande de consigner lorsqu'elle nous ouvre la porte des locaux qu'une offre d'achat des lots a été formulée par un tiers. Ces informations sont détaillées dans les informations générales fournies en fin de procès-verbal.

Elle nous expose également que les lots de la SCI VALERIA ont été réunis pour ne constituer physiquement qu'un seul local où était exploité un cabinet de radiologie.

Les locaux ont donc été aménagés pour les besoins de cette activité avec une entrée avec accueil et des couloirs de distributions vers de nombreuses pièces.

Elle expose que le cabinet de radiologie n'est plus exploité depuis une dizaine d'année, que les locaux sont restés inoccupés depuis lors et que du matériel et des archives du cabinet se trouvent encore dans les lieux.

Elle ajoute que les locaux ne sont plus entretenus, plus chauffés, qu'ils sont en mauvais état avec des dégâts des eaux non traités.

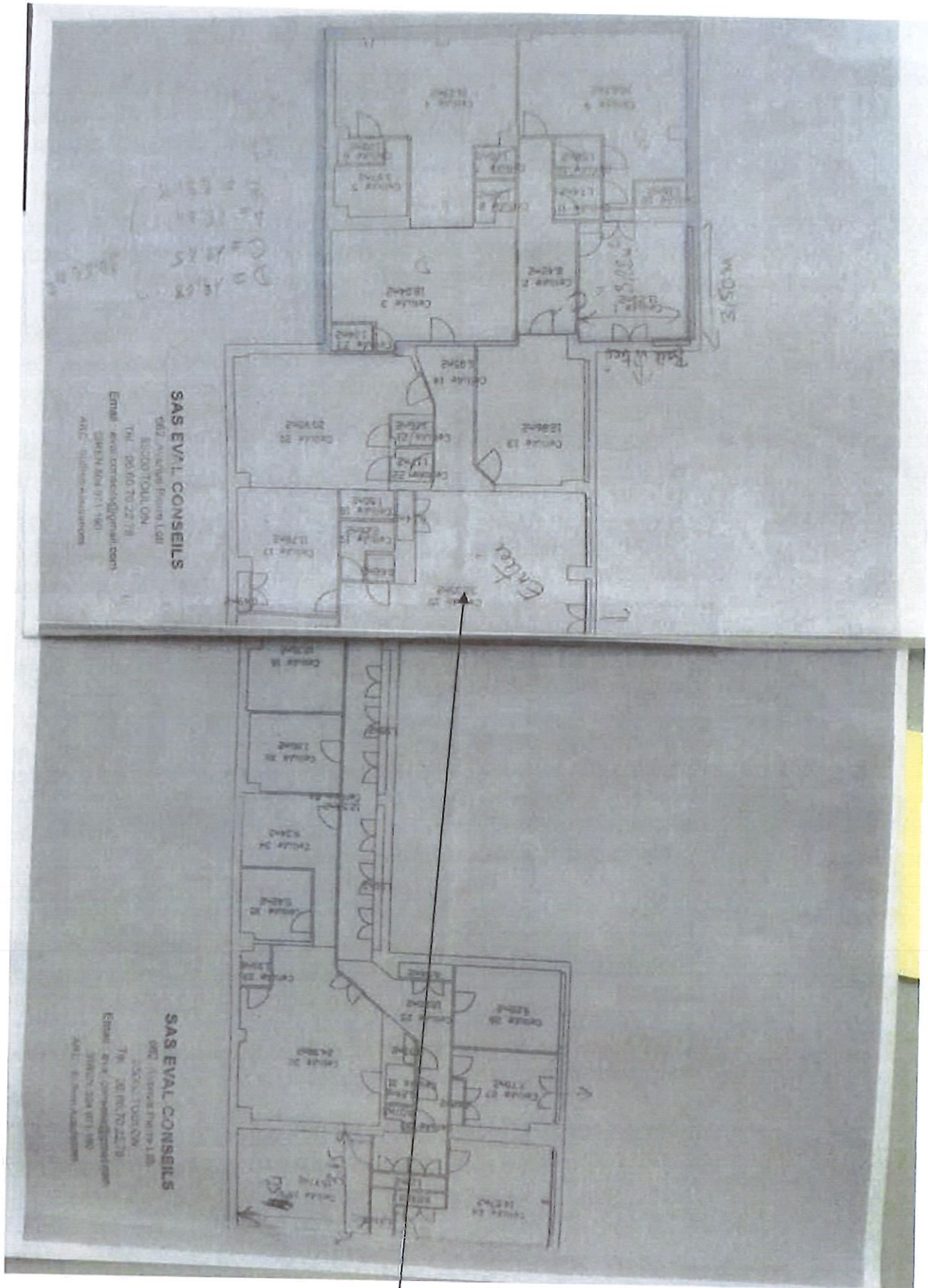
Elle précise qu'il n'y a pas d'électricité, ceci explique pourquoi les clichés de certaines pièces sont de mauvaises qualités.

Pour une meilleure compréhension de la configuration du local crée après la réunion des lots visés par la procédure, madame TORNE nous remet le plan ci-dessous.

Elle déclare que ce plan correspond à la situation actuelle des lieux et qu'il a été établi par monsieur BALLETT, co-gérant de la SCI VALERIA.

Notre descriptif sera donc réalisé sur la base du plan ci-dessous lequel répertorie chaque pièce sous le libellé « cellule » avec un numéro d'individualisation :





Nous débutons notre descriptif par l'entrée de l'ancien cabinet de radiologie avec sa banque d'accueil et sa salle d'attente, soit la cellule 15 sur le plan remis :





Cellule 15 :

(Clichés 1 à 11)

Cette pièce constituait l'entrée du cabinet radiologique, on y accède depuis la rue Georges Auric via une vieille porte aluminium.

Dans cette pièce on trouve l'ancienne banque d'accueil, un banc et des chaises pour la patientelle, un placard.

Le sol est carrelé.

Sur les murs, peinture ressemblant à un revêtement type enduit projeté à petits grains qui présente des traces de salissures, quelques coups, chocs.

On note également par endroits des cloquages de peinture au-dessus des plinthes

Au plafond, on trouve un faux-plafond marqué par endroits par des traces de dégâts des eaux avec peintures qui cloquent et auréoles.

Cellule13 :

(Clichés 12 à 16)

Il s'agit d'une ancienne salle d'attente qui donne côté rue Auric et qui dispose d'une grande baie vitrée avec châssis aluminium et film anti-regards.

Au sol, carrelage et plinthes carrelées.

Importantes dégradations des peintures au-dessus des plinthes, elles se désagrègent et craquellent.

Au plafond, dalles faux-plafond avec des dalles manquantes.

Une fissure verticale visible sur un pilier béton situé à l'angle Nord-ouest de la pièce.

Cellule 2 :

(Clichés 17 et 18)

Il s'agit d'un couloir de distribution.

Au sol, carrelage et plinthes carrelées.

Murs recouverts de peinture

Au plafond, des dalles faux-plafond sont manquantes, d'autres sont dégradées.



Cellule 1 :

(Clichés 19 à 24)

Cette pièce dispose d'une grande baie vitrée châssis aluminium avec film anti-regards et d'une porte vitrée qui donnent sur la rue Georges Auric.

Au sol, carrelage et plinthes carrelées.

Sur les murs, peinture très dégradée, cloquée craquelée notamment côté Est et Ouest.

Au plafond, dalles faux-plafond.

Dans une armoire, on trouve de vieilles installations techniques.

Cellule 11 :

(Cliché 25)

Il s'agit d'une cabine de déshabillage équipée d'une double porte permettant de passer du couloir vers une salle d'examen.

Au sol, carrelage.

Peinture sur les murs.

Dalles faux-plafond vétustes et en mauvais état.

La pièce est encombrée d'archives et de dossiers amoncelés.

Cellule 10 :

(Cliché 26)

Il s'agit d'une deuxième cabine de déshabillage, similaire à celle de la cellule 11.

La pièce est encombrée du sol jusqu'au plafond, de cartons et de dossiers.

Cellule 9 :

(Clichés 27 à 30)

Cette cellule en forme de « L » se trouve à l'angle Nord-est des locaux.

La pièce est encombrée de très nombreux matériels, cartons, dossiers.





Nous sommes plongés dans le noir, il est difficile de pouvoir l'examiner  
Cette cellule dispose d'un WC faïencé du sol jusqu'au faux-plafond.  
A côté du Wc, toujours dans la pièce, présence d'un évier.

Cellule 7 :

(Clichés 31)

Il s'agit d'une nouvelle cabine de déshabillage équipée de deux portes.  
Carrelage au sol, peinture sur les murs et dalles faux plafonds.

Cellule 8 :

(Cliché 32)

Il s'agit d'une nouvelle cabine de déshabillage équipée de deux portes.  
Carrelage au sol, peinture sur les murs et dalles faux plafonds.

Cellule 4 :

(Cliché 33 à 39)

Le carrelage est en très mauvais état, il se soulève par endroits et des carreaux sont cassés. D'autres carreaux sont manquants.

De nombreuses dalles du faux-plafond sont manquantes.

Cellule 6 :

Cette pièce ne communique qu'avec la cellule 4, nous n'avons pas réussi à accéder à cette cellule, la porte étant bloquée.

Cellule 5 :

(Clichés 40 et 41)

Au sol, carrelage et plinthes carrelées.  
Cloison recouverte d'une peinture ancienne.  
Des dalles faux-plafond sont manquantes.



Cette cellule est équipée d'un évier deux bacs.

Cellule 3 :

(Clichés 42 à 48)

Au sol, carrelage et plinthes carrelées.

Sur les murs, la peinture se dégrade. Ce phénomène est notamment marqué au-dessus des plinthes avec des boursoufflements et des craquèlements de peinture, on observe également des auréoles.

Au plafond, dalles faux-plafond manquantes par endroits.

Cellule 23 :

(Clichés 49 à 51)

Il s'agit d'un WC.

Le sol est carrelé.

Murs faïencés sur une hauteur d'environ 1,60 m avec une faïence assortie au carrelage.

Sur les murs, peinture ancienne avec des boursoufflements de peinture par endroits.

Au plafond, vieilles dalles faux-plafond.

WC vétuste.

Cellule 20 :

(Clichés 52 à 58)

La pièce est encombrée par du matériel de radiologie.

Sol carrelé.

Nombreuses dalles de faux-plafond manquantes.

Pièce encombrée de matériels du cabinet





Cellules 21 et 22 :

(Cliché 59)

Il s'agit de deux cabines de déshabillage contiguës équipées de deux portes qui permettent de passer du couloir de la cellule 14 à la cellule 20.

Les deux cabines sont similaires.

Au sol, carrelage.

Sur les murs, un revêtement type peinture imitation enduit.

Au plafond, dalles faux-plafond.

Cellule 14 :

(Clichés 56 à 58)

Il s'agit d'un couloir de distribution qui part depuis l'accueil pour desservir notamment les deux cabines de déshabillage et la cellule n° 20.

Fissure verticale présentée sur les clichés 57 et 58.

Cellule 24 :

(Clichés 59 à 62)

Il s'agit d'un long couloir de distribution qui part depuis le hall d'accueil pour desservir la partie Est des locaux.

Côté Nord du couloir, nombreux placards en enfilade.

Au sol, carrelage et plinthes carrelées.

Au plafond, dalles faux-plafond avec par endroits, des auréoles.



Cellule 19 :

(Clichés 63 à 66)

Il s'agit d'un WC équipé d'un lavabo sur colonne qui est situé à proximité immédiate de l'accueil.

Au sol, carrelage sur lequel on observe avec des marques de dégât des eaux.

Murs faïencés jusqu'aux dalles de faux-plafond, faïence ancienne.

Des dalles de faux-plafond anciennes avec auréoles par endroits.

Cellule 17 :

(Clichés 67 à 70)

Sol carrelé.

Murs recouverts d'une vieille tapisserie.

Au plafond, dalles faux-plafond, certaines dalles présentent des auréoles de couleur marron.

Cellule 18 :

(Clichés 71 et 72)

Il s'agit d'un Wc auquel on n'accède via la cellule 17.

Des dalles faux-plafond sont manquantes.

Murs faïencés du sol jusqu'au plafond.

Cellule 16 :

(Clichés 73 et 74)

Elle se trouve face au hall d'accueil.

Sol carrelé, des plinthes sont manquantes

Au plafond, des dalles faux-plafond manquantes.

Cellule 36 :

(Cliché 75)

Au sol, carrelage et plinthes carrelées.

Murs recouverts d'une peinture blanche.

Dalles faux-plafond.

Cellule 34 :

(Clichés 76 et 77)

Il s'agit d'une pièce en forme de L.

Sol carrelé.





Sur les murs, peinture blanche.

Au plafond, dalles faux-plafond.

Depuis cette salle 34, on peut accéder à la cellule 35 du plan.

Cellule 35 :

(Clichés 78 et 79)

Sol carrelé.

Murs recouverts d'une peinture blanche.

Dalles faux-plafond avec une dalle manquante.

Cette pièce est équipée d'un évier reposant sur un bâti.

Cellule 32 :

(Clichés 80 à 84)

Dans cette pièce, on trouve de nouveau du matériel de radiologie.

Sol carrelé. On trouve des carreaux carrés.

Des dalles du faux-plafond manquantes ou dégradées, tachées par des auréoles marron.

Monsieur Guy LOPEZ nous expose que du plomb doit encore être présent dans cette pièce.

Cellule 33 :

(Clichés 85 et 86)

Cette cellule est accessible uniquement par la cellule 32.

Il s'agit d'un WC avec carreaux de faïence du sol jusqu'au faux-plafond.

Les dalles du faux-plafond sont abimées.

WC en très mauvais état.

Cellule 25 :

(Clichés 87 à 91)

Cette pièce fait partie des couloirs de distribution.



Au sol, carrelage et plinthes carrelées.

Les dalles faux-plafond sont très dégradées avec des traces d'importants dégâts des eaux.

Au-dessus des plinthes, par endroits, la peinture boursoufle.

Des placards ont été aménagés dans le couloir.

Cellule 26 :

(Clichés 92 à 96)

Sol carrelé.

Sur les murs, importante auréole à la jonction mur-plafond côté Sud-est et des boursoufflements de la peinture sur la cloison mitoyenne avec la cellule 27.

La pièce dispose d'une partie de baie vitrée aluminium et film anti-regards donnant sur la rue Auric.

On y trouve un vieil évier deux bacs en très mauvais état.

Cellule 27 :

(Clichés 97 à 102)

Cette pièce dispose d'une double porte aluminium avec châssis fixe en mauvais état donnant sur la rue Georges Auric.

Sur les murs, cloquages de la peinture par endroits.

Au plafond, dalles faux-plafond dégradées.

Le coffrage réalisé en périphérie d'une descente est très dégradé avec bois aggloméré pourri et éventré.

Cette cellule dispose de deux placards.

Cellule 31 :

(Cliché 103)

Il s'agit d'une cabine de déshabillage communiquant avec le local radiologie de la cellule 32.

Sol carrelé.





Sur les murs, peinture blanche.

Au plafond, dalles faux-plafond dont une dalle manquante.

Cellule 30 :

(Clichés 104 et 105)

La cellule 30 n'est en fait qu'un simple placard dans le couloir.

Cellule 28 :

(Clichés 106 à 111)

Elle se trouve à l'angle Nord-est des locaux et dispose de baies vitrées châssis aluminium et film anti-regards donnant côté rue Auric et l'entrée des parking de la copropriété.

Cette salle dispose également de deux placards.

Au sol, vieille moquette en très mauvais état.

Au niveau d'un conduit situé sur la cloison mitoyenne avec le local 27, on observe d'importants boursoufflements de la peinture.

Au plafond, en périphérie d'un coffrage, une dalle de faux-plafond marque un dégât des eaux.

Cellule 29 :

(Clichés 112 à 114)

La pièce est encombrée par du matériel. On y trouve également des installations techniques.

Au sol, carrelage.

Certains pans de murs sont bruts, simplement recouverts de peinture.

Au plafond, dalles béton recouvertes d'une sous-couche de peinture sommairement apposée.



**Informations recueillies :**

Surface des locaux : Selon Monsieur Guy LOPEZ, chargé de réaliser le métré loi Carrez, la surface totale du local est de 316,09 m<sup>2</sup>

Syndic de copropriété : BILLON-CGI, Centre Europe, Le Palatin, rue Georges Simenon à HYERES.

Montant des charges de copropriété : Selon les informations recueillies auprès du syndic, l'appel de fonds pour la période du 01.10.2022 au 31.12.2022 s'élève à 1568.24 euros pour les charges de copropriété plus 129.24 de provisions fonds ALUR.

Activités autorisées dans la copropriété selon le règlement de copropriété : nous annexons à notre procès-verbal un extrait du règlement de copropriété qui nous a été remis par le syndic.

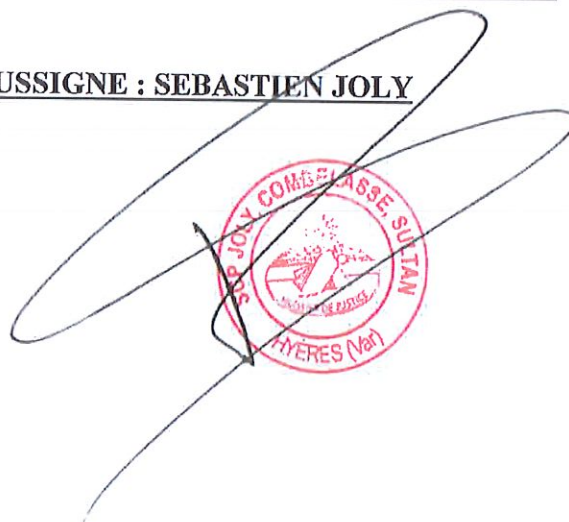
Taxe foncière : Selon madame Evelyne TORNE, la taxe foncière 2018 serait de 6000 euros.

Système chauffage et/ou climatisation : Madame TORNE expose qu'il n'y a plus de système de chauffage ou de climatisation dans les locaux.

Situation des lots : Madame Evelyne TORNE, Présidente de la SAS EVAL CONSEILS, agence immobilière sous l'enseigne EVAL IMMO située 662, avenue Pierre LOTI à TOULON nous a déclaré que les lots de la SCI VALERIA ont fait l'objet d'une offre d'achat en date du 26 juillet 2021 qui n'a pas encore été acceptée.

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, NOUS AVONS FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT SOUS LES PLUS EXPRESSES RESERVES DE NOTRE REQUERANT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

**L'HUISSIER DE JUSTICE SOUSSIGNE : SEBASTIEN JOLY**

A handwritten signature in black ink is written over a red circular notary seal. The seal contains the text 'S. JOLY COMMISSAIRE SUPLANT' around the top edge and 'HYERES (Var)' at the bottom. In the center of the seal is a small emblem featuring a scale of justice and a book, with the words 'NOTAIRE' and 'HYERES (Var)' also visible within the inner circle.





1/ Cellule 15, Entrée des locaux



2/ Cellule 15, Entrée des locaux



3/ Cellule 15, Entrée des locaux



4/ Cellule 15, Entrée des locaux



5/ Cellule 15, Entrée des locaux



6/ Cellule 15, Entrée des locaux







1/ Cellule 15, Entrée des locaux



8/ Cellule 15, Entrée des locaux



9/ Cellule 15, Entrée des locaux



10/ Cellule 15, Entrée des locaux



11/ Cellule 15, Entrée des locaux



18/ Cellule 13







13/ Cellule 13



14/ Cellule 13



15/ Cellule 13



16/ Cellule 13



17/ Cellule 2



18/ Cellule 2





29/ Cellule 1



30/ Cellule 1



31/ Cellule 1



32/ Cellule 1



33/ Cellule 1



34/ Cellule 1





٤٥/ Cellule 11



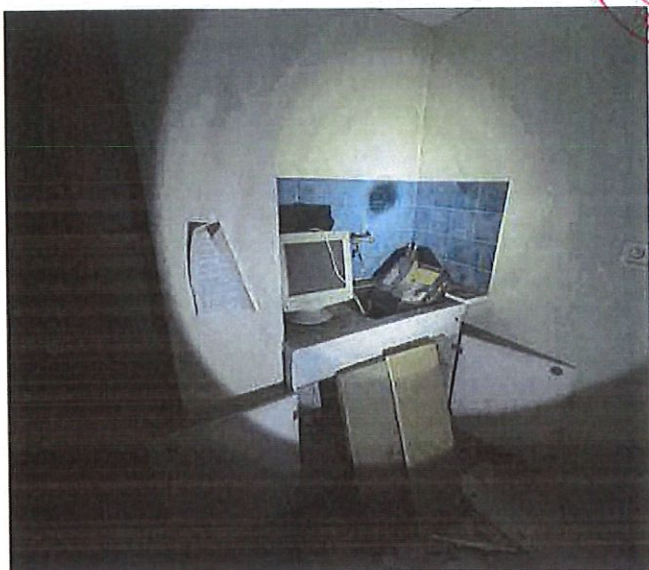
٤٦/ Cellule 10



٤٧/ Cellule 9



٤٨/ Cellule 9



٤٩/ Cellule 9



٥٠/ Cellule 9





31/ Cellule 07



32/ Cellule 8



33/ Cellule 4



34/ Cellule 4



35/ Cellule 4



36/ Cellule 4





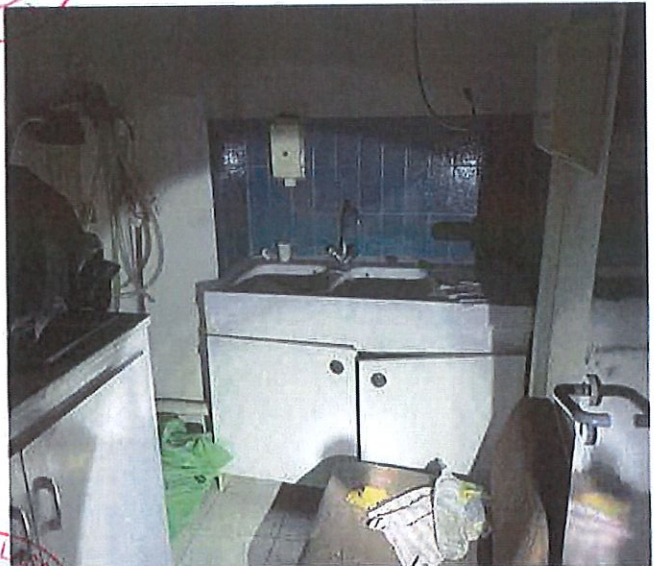
37/ Cellule 4



38/ Cellule 4



39/ Cellule 4



40/ Cellule 5



41/ Cellule 5



42/ Cellule 3







43/ Cellule 3



44/ Cellule 3



45/ Cellule 3



46/ Cellule 3



47/ Cellule 3



48/ Cellule 3







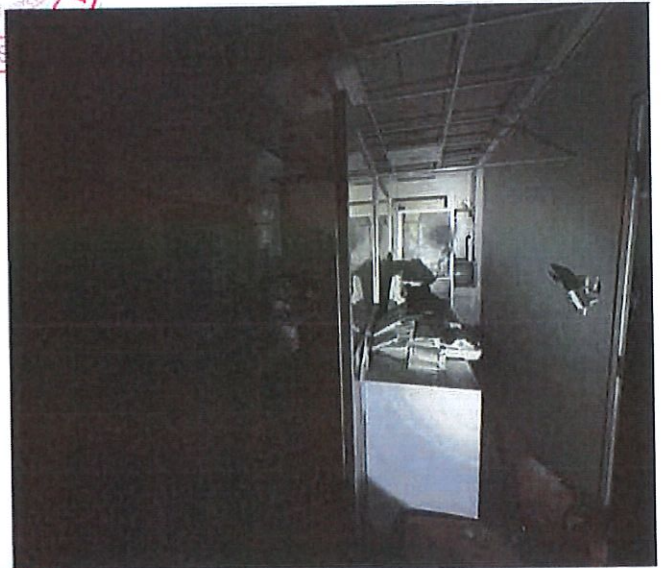
49/ Cellule 23



50/ Cellule 23



51/ Cellule 23



52/ Cellule 20



53/ Cellule 20



54/ Cellule 20





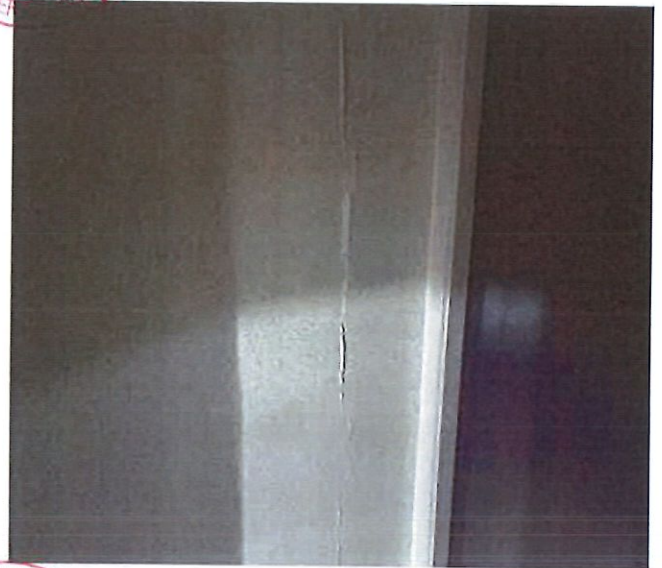
55/ Cellules 21 et 22



56/ Cellule 14



57/ Cellule 14



58/ Cellule 14



59/ Cellule 24



60/ Cellule 24





61/ Cellule 24



62/ Cellule 24



63/ Cellule 19



64/ Cellule 19



65/ Cellule 19



66/ Cellule 19





64/ Cellule 17



68/ Cellule 17



69/ Cellule 17



70/ Cellule 17

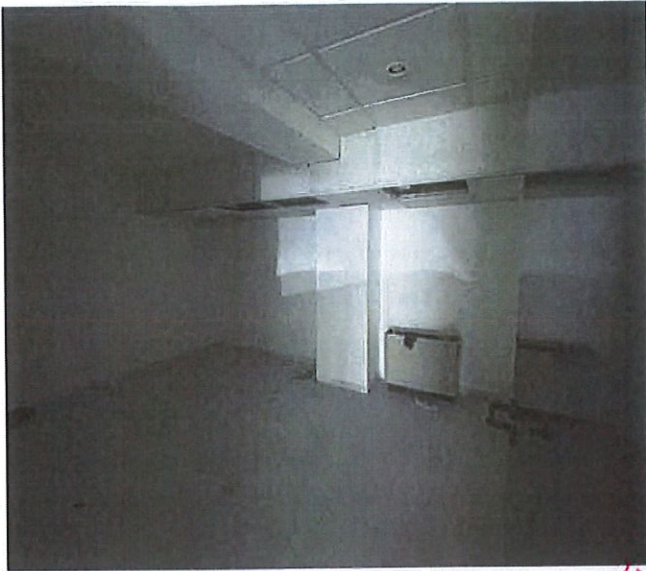


81/ Cellule 18

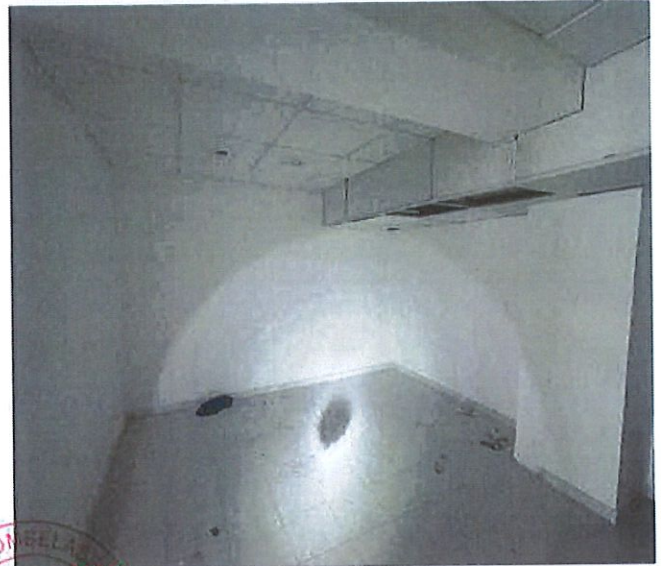


82/ Cellule 18

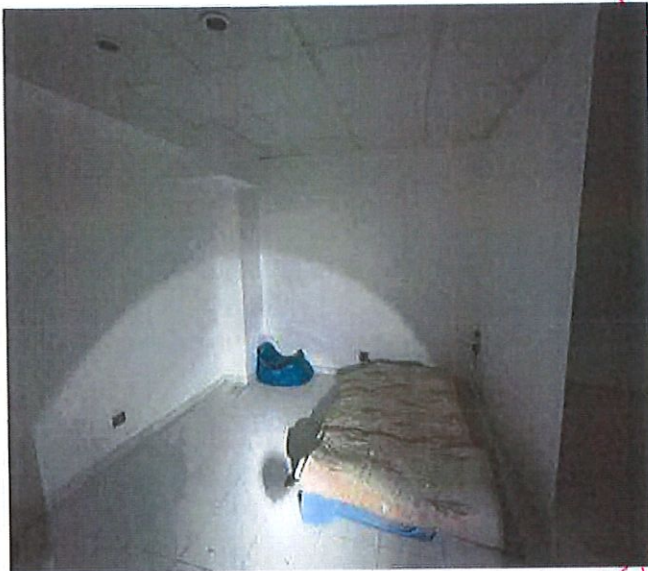




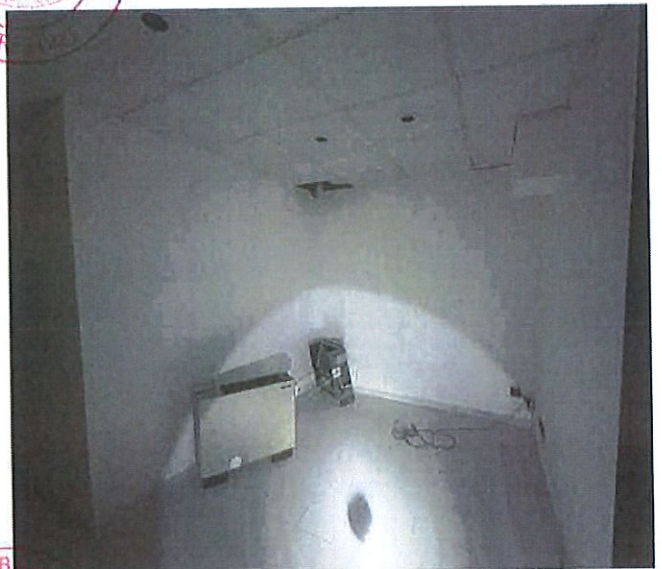
١٣/ Cellule 16



١٤/ Cellule 16



١٥/ Cellule 36



١٦/ Cellule 34

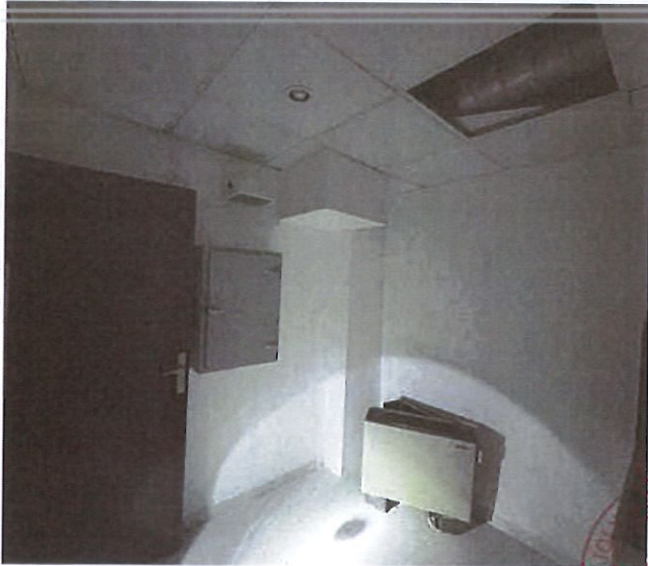


١٧/ Cellule 34



١٨/ Cellule 35





19/Cellule 35



80/ Cellule 32



81/ Cellule 32



80/ Cellule 32



83/ Cellule 32



84/Cellule 32





85/ Cellule 33



86/ Cellule 33



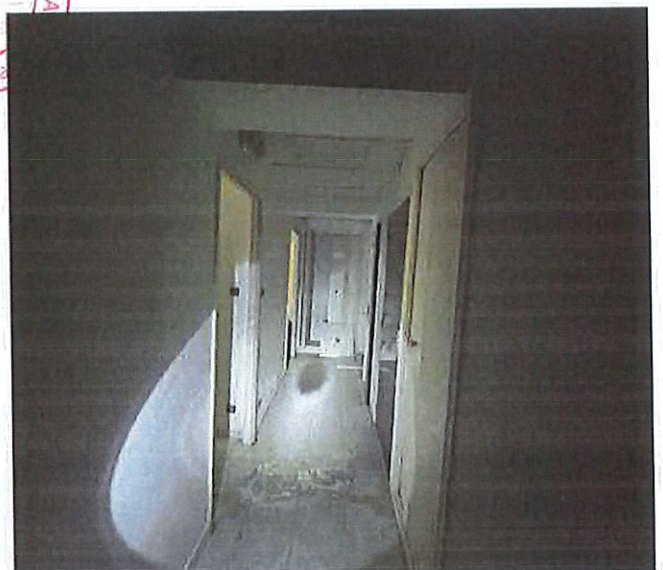
84/ Cellule 25



88/ Cellule 25



85/ Cellule 25



90/ Cellule 25





91/ Cellule 25



92/ Cellule 26



93/ Cellule 26



94/ Cellule 26



95/ Cellule 26



96/ Cellule 26





94/ Cellule 27



98/ Cellule 27



99/ Cellule 27



100/ Cellule 27



101/ Cellule 27

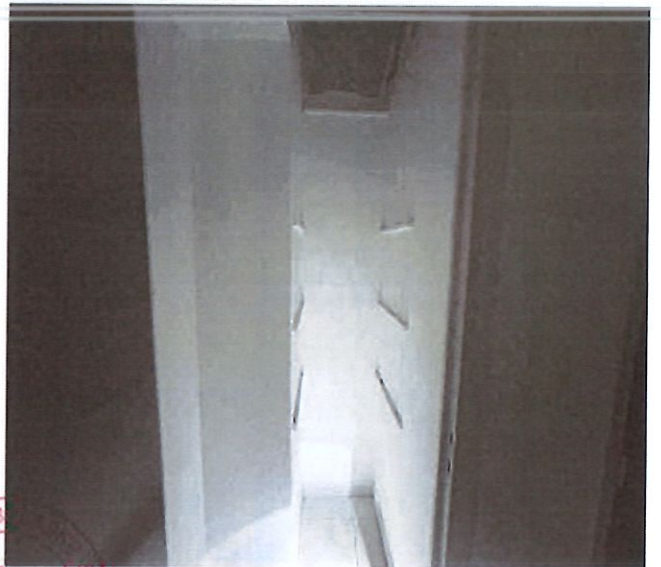


102/ Cellule 27





٢٨٣/ Cellule 31



٢٨٤/ Cellule 30



٢٨٥/ Cellule 30



٢٨٦/ Cellule 28



٢٨٧/ Cellule 28



٢٨٨/ Cellule 28





109/ Cellule 28



101/ Cellule 28



111/ Cellule 28



112/ Cellule 29



113/ Cellule 29



114/ Cellule 29





Extrait du règlement du copropriété sur les activités autorisées :



e) BRANCHEMENTS :

Tout copropriétaire pourra augmenter, à ses frais, ses branchements particuliers d'eau de gaz ou d'électricité, après accord des services compétents et du syndic. Cette augmentation ne devra entraîner aucun frais, ni aucun dommage, pour la copropriété. Toutes les conséquences de ces travaux seront à la charge du copropriétaire intéressé.

Ces nouvelles installations ne devront pas nuire à l'esthétique des parties communes ; en cas de nécessité, il devra y être remédié par des aménagements ou habillages appropriés aux frais du copropriétaire intéressé.

III. - DISPOSITION DES PARTIES COMMUNES :

L'assemblée générale peut décider certains actes de disposition sur les parties communes, aux conditions fixées dans le règlement au chapitre des assemblées ci-après.

IV. - JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES :

Chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, conformément à la destination de l'ensemble immobilier et de son lot, sans troubler ni les droits, ni la tranquillité des autres copropriétaires.

V. - MODALITES D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES :a) modifications intérieures d'un lot :

Sous réserve de la destination de l'immeuble, tout copropriétaire peut modifier, à ses frais, la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Si ces travaux touchent au gros-œuvre et à toutes choses ou parties communes, il devra, au préalable, obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

Les travaux particuliers et tous ceux qui en découleraient s'exécuteront aux frais du copropriétaire intéressé, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, ou d'un architecte agréé par l'assemblée et dont les honoraires seront à la charge du bénéficiaire des travaux.

Dans tous les cas, le copropriétaire bénéficiaire des travaux restera responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

b) division

Dans la mesure où elle n'est pas contraire à la destination de l'immeuble, la division d'un lot pourra se faire, et la répartition des charges entre les fractions devra être soumise à l'approbation de l'assemblée conformément à l'article 11, alinéa 2 de la loi.

c) occupation :

Les locaux ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs, à titre d'habitation et professionnel à condition que ce dernier usage ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'ensemble immobilier.

L'utilisation à fin commerciale, même avec autorisation administrative éventuelle, ne sera permise que pour les boutiques sises au rez-de-chaussée des Bâtiments A, B, C, et D, à la condition que le total des locaux affectés à usage commercial dans l'ensemble immobilier ne dépasse pas le quart de la superficie des lots de l'immeuble.

U  
A  
I

L'utilisation de ces locaux, à usage d'hôtel, salle de spectacle, cinéma, atelier mécanique, pressing ou distributeur d'essence est formellement interdit.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni.

Mais la location en nu ou en meublé d'un appartement en son entier est autorisée. De même que la location à titre accessoire d'une pièce, d'un appartement.

Les emplacements de garage sont destinés aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

d) bruits et émanations :

L'usage de tous appareils sonores ou instruments de musique doit être conforme aux conditions de ville et de police et ne pas créer de bruits gênants pour les voisins.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail habituel avec ou sans machine-outil, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, les odeurs persistantes ou les trépidations.

e) aspect des immeubles et des parties communes :

Tout ce qui concerne l'aspect des parties communes, même s'il s'agit de choses privatives comme les fenêtres, balcons et portes palières ne pourra être modifié sans l'autorisation de l'assemblée générale.

En cas de ravalement, les travaux de peinture sur les parties privatives faisant corps avec les parties communes (tels que : fenêtres et leurs bâtis, persiennes, garde-corps, appuis de fenêtre) seront compris dans les travaux d'ensemble de ravalement et répartis comme lesdits travaux.

f) libre accès :

Les copropriétaires supporteront sans indemnité, l'exécution des réparations nécessaires aux parties communes, et, si besoin, livreront accès aux personnes chargées de surveiller ou d'exécuter ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser, par un moyen de son choix, le libre accès de son appartement.

g) conduits de fumée et de ventilation :

Les conduits de fumée et de ventilation sont choses communes, sauf les conduits conçus ou établis pour un usage professionnel. En cas de mauvaise utilisation d'un conduit de fumée ou de ventilation; le copropriétaire intéressé sera responsable des dégâts occasionnés.

h) surcharge des planchers :

Si l'un des copropriétaires a besoin d'installer dans son local un matériel ou un mobilier lourd, il devra, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, faire fixer le taux de surcharge admissible.

*AI*