

Le 1er juillet 1986

REGLEMENT DE JOUISSANCE

S.C.I. DU MINIPARC DE VILLENEUVE D'ASCQ (59)

PREAMBULE

Le présent règlement a pour objet d'examiner les règles nécessaires à la vie collective des sociétés locataires dans un ensemble immobilier, propriété de la SCI DU MINIPARC DE VILLENEUVE D'ASCQ.

Cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de 14.604 m2 sis à VILLENEUVE D'ASCQ, Zone d'Activité du TIR à LOQUES, cadastrée à la section LZ sous les numéros 4.5.6.7.8.

Il se compose de :

- R-1 . 4 bâtiments d'environ 350 m2 d'emprise au sol, sur deux niveaux,
- B-1 . 6 bâtiments d'environ 370 m2 d'emprise au sol, sur un seul niveau.

Nous examinerons dans un premier paragraphe, les droits et obligations des occupants pour ensuite fixer les règles de répartition et charges.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du propriétaire ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse dans les parties privatives ou communes, chaque occupant ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, et les services assurés dans l'immeuble ne pouvant y suppléer.

## SECTION II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

### 1° - GENERALITES :

Chaque occupant jouera et usera comme bon lui semblera, des parties de l'immeuble dont il aura l'usage exclusif, à condition de ne pas nuire au droit des autres et le tout conformément à la désignation de l'immeuble tel que le détermine le présent règlement.

Il ne pourra rien être fait qui puisse nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants, compromettre la solidité ou l'harmonie de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

### 2° - OCCUPATION :

L'affectation à l'habitation est interdite.

Les activités exercées ne devront pas causer un trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination des immeubles, notamment par bruits ou odeurs anormaux. Toute activité à usage autre que de bureaux, à savoir stockage, petite transformation, surface commerciale de vente, etc ... devra recevoir l'agrément express et dûment notifié dans le bail du propriétaire ou de son mandataire.

Les occupants sont responsables de l'utilisation par eux faite de leur locaux vis à vis des administrations diverses, et des conséquences de tous ordres pouvant en résulter. Le propriétaire ou son mandataire pourra exiger la justification de toutes autorisations administratives.

### 3° - HARMONIE - ASPECT :

Les portes d'entrée des locaux privatifs, les vitrages et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'accord du propriétaire ou de son mandataire.

Aucun aménagement ni décoration extérieurs ne pourront être apportés par les occupants, qui seraient de nature à rompre l'harmonie de l'immeuble.

Le tout sera entretenu en bon état aux frais des occupants, notamment les portes donnant accès aux parties privatives et, éventuellement, les stores posés à l'intérieur des locaux.

#### 4° - PLAQUES PROFESSIONNELLES :

Les occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée des locaux privatifs. Le propriétaire ou son mandataire déterminera l'emplacement, la forme et les dimensions des dites plaques.

#### Signalétique :

Chaque occupant locataire pourra faire figurer, à ses frais, la raison sociale et le logotype de son entreprise sur les plaques ou panneaux prévus à cet effet, à l'entrée du MINIPARC et au droit de chaque bâtiment.

Les noms et logotypes des sociétés seront réalisés en matériaux adhésifs.

Dans un souci de préserver une unité dans la présentation et l'exécution de cet affichage, l'Entreprise **TEFFRI PUBLICITE-63**, rue d'Arras - 59000 LILLE (tél. 20.53.42.42) a été retenue pour effectuer ces travaux à la demande de chaque occupant locataire.

#### Clefs :

Au moment de la prise de possession des locaux, le propriétaire ou son mandataire remettra à chaque occupant un jeu de 3 clefs de la porte d'entrée du bâtiment et de 2 clefs de la boîte à lettres.

Toute demande de clefs supplémentaires sera facturée en sus du prix de location.

#### 5° - SECURITE ET SALUBRITE :

Il ne pourra être introduit ni conservé dans les locaux privés de matières dangereuses, insalubres ou malodorantes, en particulier, le stockage des hydrocarbures ou autres produits volatils ou inflammables est interdit.

Il ne pourra être entreposé aucun objet dont le poids excèderait la limite de charge des planchers, déterminée par l'architecte, soit 250 kg/m<sup>2</sup>.

Les conduits de quelque nature que ce soit, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils sont destinés. Aucun produit en matière inflammable ne pourra y être jeté.

Chaque occupant prendra soin d'équiper son local en extincteurs.

#### 6° - INTERPHONES :

Le propriétaire ou son mandataire pourra installer sans l'autorisation préalable des occupants, un système d'interphones ou d'ouvertures automatiques des portes sauf à en informer au moins un mois à l'avance les utilisateurs.

7° - TRANQUILLITE :

Le propriétaire ou son mandataire n'assurant pas le gardiennage de l'immeuble, les occupants renoncent à toute recherche de responsabilité en ce qui concerne le vol ou les dégradations diverses, qui pourraient être commis, tant aux parties communes qu'aux locaux privatifs.

Les occupants quels qu'ils soient des locaux privatifs, ne pourront en rien porter atteinte à la tranquillité des autres occupants. L'usage d'appareils de radiophonie, télévision, magnétophone, interphones, etc ... est autorisé sous cette expresse réserve, outre la réserve du respect des règlements de ville ou de police.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature qu'il soit, susceptible de gêner les autres occupants, est interdit même à l'intérieur des locaux privatifs. L'usage des avertisseurs est interdit. Les appareils électriques seront antiparasités.

De façon générale et compte-tenu de la destination de l'immeuble, les occupants ne devront occasionner aucun trouble de jouissance par bruits, sons, trépidations, odeurs, radiations ou par toute autre cause.

Les occupants devront veiller à l'ordre, à la propreté et à la salubrité de l'immeuble.

Aucun animal malpropre, malodorant, criard ou malfaisant ne sera toléré dans l'immeuble. Sous cette réserve, les animaux tolérés doivent, à l'extérieur des parties privatives, être portés ou tenus en laisse, et respecter absolument la propreté des parties communes.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même par autorisation de justice.

8° - DISPOSITIONS DIVERSES :

Les occupants devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux parties et choses communes, aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun, même desservant exclusivement un autre local privatif, et cela quelle qu'en soit la durée. Ils devront, si besoin est, livrer l'accès de leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ou permettre, le cas échéant, la mise en place d'échafaudages, etc ...

Ils devront aussi en livrer l'accès au propriétaire ou à son mandataire pour les vérifications d'appareils ou autres, pour les recherches de fuites, etc...

Les occupants devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits desservant les éléments d'équipement commun ou d'autres locaux privatifs. L'implantation des robinets de purge, en tout temps, devra être laissée libre aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, réparations, relevages de compteurs, etc ... De même en cas de besoin, les occupants des étages sous terrasses devront laisser le libre passage vers celles-ci.

En cas d'inoccupation prolongée, les clés du local concerné devront être laissées au mandataire ou à une autre personne connue du mandataire et résidant dans la commune, le dépositaire en question étant autorisé à pénétrer dans le local.

A défaut et s'il le juge nécessaire, le mandataire pourra faire ouvrir la porte par un serrurier, à charge seulement d'en avertir l'occupant dans le plus bref délai.

### SECTION III - USAGE DES PARTIES COMMUNES

#### 1° - GENERALITES :

Chaque occupant pourra user librement des parties communes pour la jouissance de sa fraction divisée, suivant leur destination propre, résultant du présent règlement, sous réserve de ne pas faire obstacle au droit égal des autres occupants et dans le respect des règles posées ci-après. Le tout sous la responsabilité définie à la section I du présent chapitre.

Il est à noter qu'en cas d'occupation de tout un étage, ou même d'un bâtiment dans son ensemble par un seul occupant, les parties communes (sanitaires, couloirs, etc ...) garderont ce caractère et ne pourront en aucun cas être assimilés à des parties privatives.

Chaque occupant devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs ou des éléments d'équipements communs.

#### 2° - ENCOMBREMENT :

Nul ne pourra, même temporairement et hors le cas d'absolue nécessité, encombrer les parties communes, y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination normale. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, halls, paliers, etc ... devront être laissés libres en tout temps, sans aucune exception ni réserve.

En cas de contravention à la présente disposition, le mandataire sera fondé à faire enlever l'objet de la contravention, 48 heures après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, aux frais et risques du contrevenant. En cas de nécessité, l'enlèvement pourra avoir lieu concomitamment avec l'envoi de la lettre qui sera alors une lettre de signification.

Aucun travail, de quelque nature qu'il soit, par un occupant, n'est autorisé dans les parties communes. Le dépôt de déchets y est interdit. Les livraisons de matières en provisions sales ou encombrantes ne pourront avoir lieu après dix heures du matin.

Le stationnement des véhicules est interdit sur les aires de circulation.

### 3° - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE :

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées de façon absolue, sous le contrôle du mandataire.

Toute enseigne ou publicité extérieure est interdite, tant sur les bâtiments et clôtures que dans les espaces libres, sauf à utiliser les espaces réservés à cet effet sur les supports mis en place par le propriétaire.

L'apposition des pannonceaux des officiers ministériels est en outre autorisée selon les usages.

### 4° - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT :

Les boîtes aux lettres installées à l'extérieur, en nombre égal au nombre des lots, sont d'un modèle déterminé par le mandataire qui en a fixé également l'emplacement.

Les locaux de l'immeuble qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un occupant sont à l'usage commun de tous les occupants ; leur destination définitive et les règles de leur utilisation seront, s'il y a lieu, définie par des notes d'informations complémentaires.

Les occupants pourront procéder à tous branchements et raccordement sur les descentes et canalisations d'eau, électricité, téléphone et toutes autres constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité, sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres occupants.

Les occupants feront leur affaire personnelle de l'équipement des lieux en lignes téléphoniques, et en particulier de leur préfinancement.

Ils souscriront ou contribueront à tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone, aux conditions en vigueur chez ces concessionnaires.

Ils supporteront les frais entraînés :

- par des demandes de puissance ou de débit supérieures à celles prévues dans la notice descriptive, ramenées au prorata des surfaces louées
- par des conditions d'occupation, d'alimentation, de desserte ou d'utilisation différentes de celles initialement définies

## 5° - TERRASSES :

Il est rappelé de façon expresse, que les terrasses sont non circulables.

Elles ne sont disponibles à aucun des occupants pour aucun usage quel qu'il soit.

## SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

D'une façon générale, les occupants devront supporter et respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourraient gréver, dans l'avenir, l'immeuble qu'elles soient conventionnelles, légales, civiles ou administratives ; ils supporteront notamment les vues droites ou obliques ou autres saillies sur leurs parties privatives telles que résultant de l'état des lieux.

Les occupants de l'immeuble devront respecter tous règlements d'hygiène, de ville, de police et de voirie, et en outre, généralement tous les usages d'une maison bien tenue.

En cas de carence d'un occupant à l'entretien de ses parties privatives, du moins, -en tout cas- de celles visibles de l'extérieur ainsi que de celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences sur les parties communes ou sur d'autres parties privatives ou sur l'aspect extérieur de l'immeuble, le mandataire pourra remédier à cette carence aux frais du défaillant après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant deux mois.

## PARAGRAPHE "II" : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

### I. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Quatre bâtiments numérotés de 1 à 4, comprenant chacun un RDC et un étage, desservis par une cage d'escaliers ; à chaque niveau, il y a un bloc sanitaire commun et les colonnes techniques,

Six bâtiments numérotés de 5 à 16 comprenant chacun un seul niveau divisible en 2 lots,

Cent quatre vingt deux places de parkings.

### II. DIVISION EN LOTS

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en lots, la quote-part afférente à chaque lot dans les parties communes générales et spéciales, figure au tableau ci-joint au présent état descriptif de division. Cet état descriptif a pour but notamment :

- de déterminer les éléments de l'ensemble immobilier qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque occupant et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des occupants.
- de fixer en conséquence les obligations des occupants au niveau de leur participation aux charges de l'ensemble immobilier, étant ici précisé que si plusieurs occupants devaient utiliser un plateau, les circulations permettant l'accès aux lots loués deviendront parties communes.

### III. REPARTITION DES CHARGES

#### 1° Charges de l'ensemble immobilier

Ce sont toutes les charges concernant l'ensemble immobilier, telles que notamment : espaces verts, voirie extérieure, abords, gestion générale, assurances, électricité extérieure etc ..., et éventuellement les charges de la Z.A. du TIR à LOQUES dont fait partie cet ensemble ; cette liste étant énonciative et non limitative. Ces charges seront répartie en fonction des millièmes de masse, selon tableau ci-après.

#### 2° Charges par bâtiment

Electricité, nettoyage et entretien des parties communes (escaliers, hall d'accès, sanitaires, etc ...).

Pour mémoire, l'électricité des parties privatives étant individuelle, le coût de cette dernière est à la charge de l'occupant.

#### 3° Charges de chauffage

Pour mémoire, le chauffage des parties privatives étant individuel, le coût de ce dernier est à la charge de l'occupant.

=====

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

BATIMENT	ETAGE	NUMERO LOT	SITUATION	MILLIEMES MASSE	MILLIEMES BATIMENT
<u>BATIMENT 1</u> (R + 1)  SOGEXER...  3/04/84	RDC	N° 1	SUD - OUEST	132,5	119
		N° 2	EST - SUD	132,5	119
		N° 3	NORD - EST	151,5	135
		N° 4	OUEST - NORD	132,5	119
	1er	N° 5	SUD - OUEST	151,5	135
		N° 6	EST - SUD	132,5	119
		N° 7	NORD - EST	151,5	135
		N° 8	OUEST - NORD	132,5	119
-----				1.117,0	1.000
<u>BATIMENT 2</u> (R + 1)  S.C.E. 1-2-84	RDC	N° 1	SUD - OUEST	132,5	119
		N° 2	EST - SUD	132,5	119
		N° 3	NORD - EST	151,5	135
		N° 4	OUEST - NORD	132,5	119
	1er	N° 5	SUD - OUEST	151,5	135
		N° 6	EST - SUD	132,5	119
		N° 7	NORD - EST	151,5	135
		N° 8	OUEST - NORD	132,5	119
-----				1.117,0	1.000
<u>BATIMENT 3</u>  S.C.E. 1-2-84	RDC	N° 1	SUD - OUEST	132,5	119
		N° 2	EST - SUD	132,5	119
		N° 3	NORD - EST	151,5	135
		N° 4	OUEST - NORD	132,5	119
	1er	N° 5	SUD - OUEST	151,5	135
		N° 6	EST - SUD	132,5	119
		N° 7	NORD - EST	151,5	135
		N° 8	OUEST - NORD	132,5	119
-----				1.117,0	1.000



BATIMENT	ETAGE	NUMERO LOT	SITUATION	MILLIEMES MASSE	MILLIEMES BATIMENT
<u>PARKINGS</u>		N° 1		12,0	
		2		12,0	
		3		12,0	
		4		12,0	
		"		"	
		"		"	
		"		"	
		N° 182		"	
			-----		
			2.184,0		
<b>TOTAL .....</b>				<b>10.000,0</b>	

Le 22 juillet 1986

TABLEAU D'AFFECTATION DES PARKINGS

PAR BATIMENT	ETAGE	NUMERO LOT	SITUATION	PAR LOT
<u>BATIMENT 1</u> (R + 1)  28 parkings n° 1 à 28 inclus	RDC	N° 1	SUD - OUEST	8.9.10.11.
		N° 2	EST - SUD	12.13.14.
		N° 3	NORD - EST	15.16.17.18
		N° 4	OUEST - NORD	19.20.21.
	1er	N° 5	SUD - OUEST	1.2.3.4.
		N° 6	EST - SUD	22.23.24.
		N° 7	NORD - EST	25.26.27.28
		N° 8	OUEST - NORD	5.6.7.
<u>BATIMENT 2</u> (R + 1)  28 parkings n° 29 à 56 inclus	RDC	N° 1	SUD - OUEST	29.30.31.32
		N° 2	EST - SUD	33.34.35
		N° 3	NORD - EST	36.37.38.39
		N° 4	OUEST - NORD	40.41.42
	1er	N° 5	SUD - OUEST	43.44.45.46
		N° 6	EST - SUD	47.48.49
		N° 7	NORD - EST	50.51.52.53
		N° 8	OUEST - NORD	54.55.56
<u>BATIMENT 3</u>  28 parkings n° 57 à 84 inclus	RDC	N° 1	SUD - OUEST	57.58.59.60
		N° 2	EST - SUD	61.62.63.
		N° 3	NORD - EST	64.65.66.67
		N° 4	OUEST - NORD	68.69.70
	1er	N° 5	SUD - OUEST	71.72.73.74
		N° 6	EST - SUD	75.76.77.
		N° 7	NORD - EST	78.79.80.81
		N° 8	OUEST - NORD	82.83.84.

PAR BATIMENT	ETAGE	NUMERO LOT	SITUATION	PAR LOT
<u>BATIMENT 4</u> (R + 1) 28 parkings n° 85 à 112 inclus	RDC	N° 1	SUD - OUEST	85.86.87.88
		N° 2	EST - SUD	89.90.91.
		N° 3	NORD - EST	92.93.94.95
		N° 4	OUEST - NORD	96.97.98.
	1er	N° 5	SUD - OUEST	99.100.101.102
		N° 6	EST - SUD	103.104.105
		N° 7	NORD - EST	106.107.108.109
		N° 8	OUEST - NORD	110.111.112
<u>BATIMENT 5/6</u> (RD)				
11 parkings n° 174 à 178 inclus		N° 5	EST - OUEST	174 à 176 inclus 165 et 166
n° 161 à 166 inclus		N° 6	EST - OUEST	177 et 178 161 à 164 inclus
<u>BATIMENT 7/8</u> (RD)				
11 parkings n° 171 à 173 inclus		N° 7	EST - OUEST	171 à 173 inclus 159 à 160 inclus
n° 153 à 160 inclus		N° 8	EST - OUEST	153 à 158 inclus
<u>BATIMENT 9/10</u> (RD)				
11 parkings n° 167 à 170 inclus		N° 9	NORD - SUD	167 et 168 146 à 148 inclus
n° 146 à 152 inclus		N° 10	NORD - SUD	169 et 170 149 à 152 inclus

PAR BATIMENT	ETAGE	NUMERO LOT	SITUATION	PAR LOT
<u>BATIMENT 11/12</u> (RD)				
11 parkings n° 113 à 116 inclus		N° 11	NORD - SUD	113 et 114 128 à 130 inclus
n° 128 à 134 inclus		N° 12	NORD - SUD	115 et 116 131 à 134 inclus
<u>BATIMENT 13/14</u> (RD)				
11 parkings n° 126 - 127		N° 13	NORD - SUD	126 et 127 140 à 142 inclus
n° 117 à 119 inclus		N° 14	NORD - SUD	117 à 119 inclus 143 à 145 inclus
n° 140 à 145 inclus				
<u>BATIMENT 15/16</u> (RD)				
11 parkings n° 135 à 390 inclus		N° 15	NORD - SUD	120 à 122 inclus 137 et 138
n° 120 à 125 inclus		N° 16	NORD - SUD	123 à 125 inclus 135-136-139