



REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

RELATIF A

UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS

dénommé

"RESIDENCE COLONIA"

sis à L- 1741 LUXEMBOURG

123 - 125, rue de Hollerich

Le présent règlement de copropriété est dressé conformément aux dispositions de la loi du 16 mai 1975, de la loi du 22 avril 1985 et du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

P R E M I E R E P A R T I E

CHAPITRE 1ER - Désignation, division et statut de l'immeuble.

1.- Désignation de l'immeuble.

Le présent règlement s'applique à un immeuble à appartements, sis à L- 1741 Luxembourg, 123 - 125, rue de Hollerich, dénommé "RESIDENCE COLONIA" inscrit au cadastre comme suit:

Commune de Luxembourg, section Ho A de Hollerich:
partie des numéros 124/4685 et 124/4686 ainsi que le numéro entier 124/4689 "rue de Hollerich" place, contenant 10 ares 16 centiares,

ainsi que cette partie est désignée comme lot "C" sur un plan dressé par l'ingénieur du cadastre Monsieur Roger TERRENS en date du 12 avril 1995.

2.- Description de l'immeuble:

L'immeuble se compose d'un bâtiment principal
-premier feuillet-

Sh

comprenant sous-sol, rez-de-chaussée et cinq étages, ainsi que dix-sept emplacements pour parkings, dont la description est faite à l'acte de base auquel le présent règlement de co-propriété restera annexé.

3.- Division de l'immeuble:

L'immeuble est divisé en 47 lots, dont la désignation détaillée est donnée dans l'acte de base auquel le présent règlement restera annexé.

La désignation de ces lots comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes, exprimés en millièmes.

4.- Statut immobilier:

Tout copropriétaire dispose d'un droit à un lot distinct comprenant une partie privative et quote-part des parties communes du terrain et des constructions.

Le copropriétaire peut disposer de son lot et le grever de droits réels comme il l'entend.

Il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

CHAPITRE II - Parties privatives et parties communes.

1.- Définition des parties privatives:

Sont privatives les parties des bâtiments et du terrain qui sont réservées à l'usage exclusif du copropriétaire du lot dont s'agit. Elles sont la propriété exclusive de ce copropriétaire.

Sont privatives notamment les parties suivantes:

-les locaux et éléments constitutifs de chaque lot et de ses dépendances privatives.

-les accessoires à l'usage exclusif d'un lot mais se trouvant à l'extérieur de celui-ci telle que l'antenne de télévision individuelle.

2.- Définition des parties communes:

Sont communes les parties des bâtiments et du



terrain affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Sont accessoires aux choses communes:

- le droit se surélever l'immeuble en copropriété;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin constituant des parties communes;
- le droit d'affouiller le sol,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

3.- Elements mitoyens entre deux lots:

Les cloisons ou murs séparant les parties privatives et non compris dans le gros-oeuvre sont mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives d'une action en partage ni d'une licitation séparée.

DEUXIEME PARTIE

CHAPITRE III - Droits et obligations des copropriétaires et destination de l'immeuble.

1.- Destination et usage de l'immeuble.

Le présent immeuble est destiné principalement à l'usage d'habitation. Il pourra être utilisé comme bureaux ou pour l'exercice d'une profession libérale.

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

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard tant du syndicat que de tout copropriétaire, des troubles de jouissance et des infractions au présent règlement, dont lui-même ses occupants ou ses locataires seraient les auteurs.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect

-deuxième feuillet-

S h

desdites prescriptions aux personnes, ci-dessus désignées sans que, pour autant, soit dégagée sa propre responsabilité.

2.- Tranquillité et sécurité.

Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui de leurs clients ou des gens à leur service.

Tout bruit anormal à la destination des lieux, susceptible de troubler la tranquillité est formellement interdit.

Il ne pourra être établi dans les locaux aucun dépôt de matières dangereuses, incommodes ou insalubres.

3.- Harmonie de l'immeuble:

Tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourra, même en ce qui concerne la peinture, être modifié sans autorisation du syndicat statuant dans des conditions particulières de majorité.

4.- Morcellement

Sauf autorisation spéciale et préalable du syndicat, statuant à la majorité des trois quarts des voix, chaque lot ne pourra être aliéné, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit, qu'en totalité, sans pouvoir être subdivisé.

5.- Entretien, réparations, travaux.

a) les propriétaires sont tenus de faire effectuer en temps utile les travaux d'entretien et de remise en état de la peinture à tous éléments privatifs visible de l'extérieur.

b) Ils sont tenus de faire effectuer tous travaux de réparation nécessaires à leurs éléments privatifs et dont l'inexécution risquerait d'exposer les autres lots ou les parties communes de l'immeuble à des dégâts ou dégradations quelconques.

c) Ils devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes.

6.- Libre accès:

En cas d'absence prolongée, les occupants doivent obligatoirement laisser une clef de leurs locaux à une personne résidant dans la commune de la situation de l'immeuble.

Le nom et l'adresse de cette personne devront être portés à la connaissance des autres occupants ou du syndic.

Le détenteur des clefs sera autorisée à pénétrer dans les locaux en cas d'urgence.

7.- Location:

a) les baux conclus relativement aux parties privatives devront contenir l'engagement des locataires de se conformer aux dispositions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

b) les propriétaires devront imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer le risque locatif et leur responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble.

8.- Usage des parties communes:

En principe, chaque copropriétaire ou occupant pourra, pour la jouissance de sa partie divise, user librement des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Tout copropriétaire est responsable à l'égard de l'autre copropriétaire des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions aux dispositions du présent règlement.

L'exécution de tous travaux d'entretien des parties communes, notamment la remise en état de la peinture sera décidée par le syndicat.

Nul ne pourra même temporairement encombrer les parties communes.

9.- Charges de l'immeuble:

Les charges communes comprennent toutes les dépenses qui se rapportent directement ou indirectement à la conservation, à l'entretien et à l'adminis-

tration des parties communes en général.

Les charges communes seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs quote-parts dans les parties communes.

Les frais concernant les parties privatives d'un lot pour lequel il existe un compteur, seront répartis entre les copropriétaires selon l'indication de ces compteurs.

Les autres frais concernant les parties privatives d'un lot pour lesquelles il n'existe pas de compteurs individuels seront répartis au prorata de la quote-part du lot dans les parties communes.

10.- Constitution de droits réels:

Les lots privatifs et les quote-parts dans les parties communes qui y sont rattachées ne peuvent être grevés qu'ensemble de droits réels.

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

CHAPITRE IV - Administration de l'immeuble

1.- Syndicat des copropriétaires:

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et de l'administration des parties communes.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic.

2.- Assemblée générale des copropriétaires:

L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée en principe par le syndic au moins une fois par an.

Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettre recommandée.

Tous les copropriétaires doivent être convoqués aux assemblées générales.

Les délibérations des assemblées sont consignées

dans un procès verbal.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Les décisions sont prises dans les conditions de majorité prévues par la loi.

3.- Syndic

L'assemblée nommera un syndic qui sera le représentant du syndicat dans tous les actes civils et en justice.

Il administrera l'immeuble et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée des copropriétaires.

Il a les attributions et obligations résultant de la loi.

4.- Assurance

L'immeuble y compris les installations communes sera assuré auprès d'une compagnie d'assurances autorisée à opérer dans le Grand-Duché de Luxembourg.

Cette assurance sera contractée tant pour les choses communes et mitoyennes que pour les parties privatives.

5.- Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider à la majorité des voix la reconstruction du bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

6.- Litiges

Tous les litiges qui pourront naître de l'application du présent règlement seront de la compétence du tribunal de l'arrondissement du lieu de la situation de l'immeuble.

7.- Dispositions générales

Pour tous les points non spécifiés dans le présent

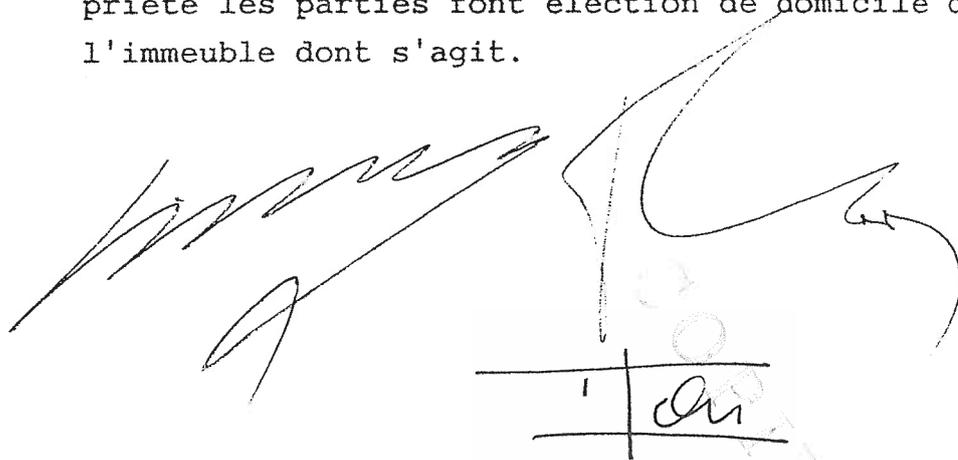
-quatrième et dernier feuillet-

règlement, les parties se réfèrent aux dispositions légales afférentes.

Election de domicile

Pour l'application du présent règlement de copropriété les parties font élection de domicile dans l'immeuble dont s'agit.

The block contains two large, stylized handwritten signatures. Below the signatures is a rectangular stamp with a horizontal line across the middle. The word 'du' is written in the lower right portion of the stamp.

Enregistré à Merssch, le - 1 JUIN 1995
Vol: 396 fol: 39 case: 3
Reçu cinq cents francs
fr. 500.-

Le Receveur
