

LAIGLE/LEV

ML
Taxe N° 119382
Rép. N°

Le 9 JUILLET 1985

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'AIGLE "LES ARCHERS"

PARDEVANT Maitre Philippe DOUILLET Notaire associé de la société civile professionnelle "Philippe DOUILLET Notaire associé" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à FECAMP 10 rue Alexandre Legros, soussigné.

ONT COMPARU

Monsieur Michel DUBOSC, Directeur de Société, demeurant au BEC DE MORTAGNE (76) "La Linerie".

Agissant au nom et en qualité de Directeur Général de la société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie par abréviation "S.E.M.I.N.O.R." société anonyme dont le siège est à FECAMP (76) 16 Place du Général Leclerc, au capital de six cent mille francs, constituée pour une durée expirant le vingt janvier deux mil cinquante neuf, immatriculée au R.C.S. de FECAMP sous le N° B.346.050.024 et au répertoire national des entreprises sous le n°346.050.024.00063.

Monsieur Michel DUBOSC spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'administration de ladite Société en date du [] dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-joint et annexé après mention.

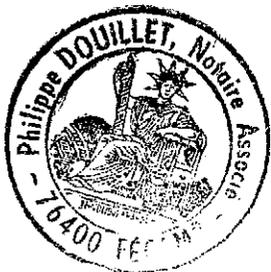
LEQUEL, en-qualité, a établi ainsi qu'il suit, l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble dont il va être question ci-après pour permettre à la société SEMINOR de le vendre par locaux distincts

Préalablement, il est établi le plan du présent acte de la manière suivante :

Droit de Timbre Payé sur État
Autorisation du 18 Mai 1979

Publié et enregistré à la
Conservation des Hypothèques
de Mortagne (Orne)
le 29 JUIL 1985
N° 234-01-63520-5
Reçu: Maitre SEMINOR
Le Conservateur F. LECOMTE

Droit	390,-	
Solaires	50,-	
Total		440,-



P L A N

=====

PREAMBULE

Première Partie

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

<u>CHAPITRE I- DESIGNATION GENERALE</u>	pages
Section 1: désignation du terrain	6
Section 2: désignation des constructions Plans	7
Section 3: origine de propriété	8
Section 4: servitudes	12

CHAPITRE II- DISTINCTION entre "PARTIES COMMUNES"
et PARTIES PRIVATIVES:

Section 1: généralités	13
Section 2: définition des parties communes	13
Section 3: définition des parties privatives	14
Section 4: dispositions diverses	15

CHAPITRE III- DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS

Tableau récapitulatif	20
-----------------------	----

Deuxième partie

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I- CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES et des PARTIES COMMUNES

Section 1- généralités	21
Section 2- usage des "parties privatives"	21
1°) généralités	
2°) Destination de l'immeuble	
3°) occupation	
4°) Harmonie et aspect de l'immeuble	
5°) plaques professionnelles	
6°) modifications intérieures- travaux	
7°) sécurité - salubrité	
8°) Tranquillité	
9°) dispositions diverses	
Section 3- usage des "PARTIES communes"	26
1°) généralités	
2°) encombrement	



3°) Aspect extérieur de l'immeuble	27
4°) services collectifs et éléments d'équipement	
5°) espaces libres	
6°) Bow Window	
Section 4- dispositions diverses.	29
<u>CHAPITRE II - CHARGES DE L'IMMEUBLE</u>	29
Section 1- principes	29
Section 2- charges générales	30
1°) définition	
2°) répartition	
Section 3- charges d'entretien des escaliers et tapis	31
1°) définition	
2°) répartition	
Section 4- charges d'eau froide	32
Section 5- dépenses diverses	32
1°) ravalement et réfection générale	
2°) entretien des bow windows	
3°) dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes	
4°) reconstruction partielles	
5°) reprises des vestiges	
6°) aggravation des dépenses	
7°) dépenses afférentes aux parties privatives	
Section 6- règlement - provisions - fonds de prévoyance - garantie	34
<u>CHAPITRE III - OPERATIONS DIVERSES: Mutations de propriété - indivision - hypothèques</u> <u> locations-modification des lots -</u>	35
Section 1- Mutation de propriété	36
1°) opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs	
2°) mutation entre vifs	
3°) mutation par décès	
Section 2- Indivision - démembrement de la propriété	38
section 3- hypothèques	38
Section 4- locations - autorisations d'occuper	39
Section 5- Modification des lots	39
Section 6- actions en justice	40
<u>Troisième parties</u>	
<u>ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE</u>	42



<u>CHAPITRE I - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES</u>	42
Section 1- Généralités	42
Section 2- assemblées des copropriétaires	42
I. droit de vote	
II. convocation des assemblées	
III. tenue des assemblées	
IV. décisions	
A) décisions ordinaires	
B) décisions prises dans les conditions particulières de majorité	
C) décisions extraordinaires	
V. dispositions diverses	
 <u>CHAPITRE II - SYNDIC</u>	 49
Section 1- généralités	49
Section 2- désignation	49
Section 3- pouvoirs de gestion et d'administration	50
A) entretien et travaux	
B) administration et gestion	
Section 4- pouvoirs d'exécution et de représentation.	52
 <u>CHAPITRE III- CONSEIL SYNDICAL</u>	 54
<u>CHAPITRE IV - SERVICE DE L'IMMEUBLE</u>	54
<u>Quatrième partie</u>	
<u>CHAPITRE I - AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS</u>	55
<u>CHAPITRE II - RISQUES CIVILS - ASSURANCES</u>	55
<u>CHAPITRE III - RECONSTRUCTION</u>	57
<u>CHAPITRE IV - LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES</u>	58
I. Litiges	
II. inexécution des clauses et conditions du règlement	
III. domicile	
IV. publicité foncière	59



PREAMBULE

I.- Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10^{er} juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n°67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents aux fins de régir la copropriété de l'immeuble bâti ci-après désigné :

Il a pour but notamment :

1°) De déterminer les éléments de l'immeuble qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire dénommés "parties privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires dénommés "parties communes".

2°) De fixer en conséquence les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

3°) d'organiser l'administration de l'immeuble.

4°) de prévoir les conditions d'amélioration de l'immeuble, de son assurance de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litige et de contestation.

II.- Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble leurs ayants-droit et leurs ayants-cause quels qu'ils soient.

Le présent règlement et les modifications régulières susceptibles de lui être apportées, constitueront Loi commune à laquelle tous devront se conformer.

III.- Les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés en syndicat, conformément à l'article 14 de la Loi du 10 juillet 1965 et au présent règlement.

Le syndicat prendra naissance dès que les lots composant l'immeuble se trouveront appartenir à au moins deux personnes et à partir de l'achèvement dudit immeuble.



PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

Chapitre 1

DESIGNATION GENERALE

Section 1- Désignation du terrain :

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble en cours de réalisation, sur un terrain situé à L'AIGLE (Orne) à l'angle de la rue Guillaume Le Conquérant, sans numéro, et de la rue du Pont Moulin numéro 12, figurant au cadastre rénové de la ville de L'AIGLE de la manière suivante :

SECTION AK , numéro 686, lieudit "rue Guillaume le Conquérant" pour une contenance d'après arpentage de quatre ares quatre vingt dix sept centiares, ci 4a 97ca

Etant ici précisé que le numéro 686 ci-dessus énoncé ainsi que le numéro 685 de la même section, d'une contenance cadastrale de cinquante huit centiares (58ca) (non compris au présent règlement) provient de la division de la parcelle cadastrée section AK n° 82 pour une contenance totale de cinq ares cinquante cinq centiares (5a 55ca).

A la suite d'une réquisition de division de parcelles requise par la Société SEMINOR faisant référence à un document d'arpentage N° 574 établi par Monsieur CJOBLET, géomètre-expert à L'AIGLE ayant fait l'approbation du service du cadastre de MORTAGNE le 13 JUIN 1985.

Une photocopie de cette réquisition est demeurée ci-jointe après mention et visa par le comparant.

Le terrain dont il s'agit, figure entouré d'un lisent vert sur un plan dressé par Messieurs CHOBLET ET POISSON Géomètres-Experts à L'AIGLE, en date du 12 FEVRIER 1984 référence 84 008 ; lequel plan est demeuré ci-annexé après mention et visa par les comparant.



Section 2- désignation des constructions

Les constructions en cours de réalisation sur le terrain ci-dessus désigné, consisteront en un corps de bâtiment collectif, comprenant :

- un rez-de-chaussée divisé en quatre locaux à usage commercial ou professionnel, deux entrées avec locaux communs desservant les étages de l'immeuble, et un local à usage de transformateur et de comptage à l'usage commun de différents propriétaires et qui fera l'objet de convention de servitude notamment avec l'E.D.F.
- un premier étage desservi par les deux entrées dont il est parlé ci-dessus, et comprenant :
 - . Un appartement de type F.3,
 - . Un appartement de type F.2,
 - . Un appartement de type F.5,
 - . Et un appartement de type F.3a.
 - . Terrasse accessible pour partie.
- Un deuxième étage desservi par l'une des deux cages d'escalier sus-visée, comprenant :
 - . Un appartement de type F.3a,
 - . et un appartement de type F.5.

Le tout sera réalisé conformément aux plans dont l'énumération figure ci-dessous, tel que cet ensemble immobilier existera avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyennetés et de vues, et tous immeubles par destination sans aucune exception ni réserve.

La réalisation de cette construction a fait l'objet d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la Ville de l'AIGLE le 17 SEPTEMBRE 1984, portant le n° PC061.214.84.H5007 suivi d'un modificatif délivré par Monsieur le Maire de ladite Ville, en date du 27 JUIN 1985 portant le n° PC061.214.85.H5007/2.

Une photocopie de ce permis de construire ainsi que du modificatif sus-visé, sont demeurées ci-jointes et annexées aux présentes.

P L A N S

Sont demeurés ci-annexés après mention, savoir :

- 1°) Un plan de masse de revêtements de sol et espaces verts comprenant l'ensemble de la réalisation dénommée "LES ARCHERS" ;
- 2°) Un plan des toitures de l'immeuble,
- 3°) un plan de coupe et façade ;
- 4°) un plan du rez-de-chaussée ;
- 5°) un plan du premier étage ;
- 6°) et un plan du deuxième étage.

L'ensemble de ces plans a été réalisé par la Société régionale d'Urbanisme et d'Architecture par abréviation "R.U.A." dont le siège est à EVREUX, 21 rue Buzot.



Section 3 - Origine de Propriété :

Le terrain ci-dessus désigné sur lequel doivent être édifiées les constructions ci-dessus analysées, appartient à la société SEMINOR comme dépendant d'un immeuble plus important par elle acquis de :

La Société dénommée "ECONOMIQUES DE NORMANDIE" société anonyme au capital de dix sept millions huit cent soixante mille deux cent soixante francs, dont le siège social est à BAPEAUME LES ROUEN (76) 43 rue Samuel Lecoœur, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROUEN, sous le N° D 780.130.126.

Aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Claude LECOEUR Notaire à NOTRE DAME DE BONDEVILLE, et Me Philippe DOUILLET Notaire associé soussigné, le 9 NOVEMBRE 1984.

Cette vente qui comprenait un terrain plus important ainsi que des constructions, ainsi en outre que le lot 4 d'un état descriptif de division établi par Me GAULARD et non compris aux présentes, a eu lieu moyennant le prix de SEPT CENT MILLE FRANCS qui a été payé comptant aux termes de l'acte présentement analysé qui en contient quittance.

Audit acte il a été fait les déclarations habituelles sur la société venderesse justifiant que cette dernière pouvait disposer librement de l'immeuble dont il s'agit.

Une copie authentique de ce contrat de vente a été publiée à la conservation des hypothèques de MORTAGNE (Orne) le 20 FEVRIER 1985 volume 6304 n° 12.

Sur cette publication et à la date du 13 MARS 1985, il a été délivré du chef de la société venderesse un état qui n'a révélé aucune inscription ni mention quelconque susceptible de faire obstacle à la vente analysé.

ORIGINE ANTERIEURE

Ces mêmes biens appartenaient à la SOCIETE DES ECONOMIQUES DE NORMANDIE par suite de deux acquisitions ci-après relatées :

I.- Acquisition du 10 OCTOBRE 1969:

Aux termes d'un acte reçu par Me Pierre GAULARD, Notaire à L'AIGLE, le 10 OCTOBRE 1969,

La société des ECONOMIQUES DE NORMANDIE, sus-nommée, a acquis de la société ANCIENNE MAISON DUVAL, LECERCLE FRERES ET COMPAGNIE, société à responsabilité limitée au capital de cinq mille cent francs, dont le siège social est à L'AIGLE rue du Pont du Moulin N°2,

Un terrain de forme irrégulière situé à L'AIGLE, à l'angle de la rue du Pont du Moulin et de la rue Guillaume le Conquérant, anciennement cadastré section E, numéros 864P, 868, 869P et 890P pour cinq ares quarante trois centiares, moyennant le prix principal de cent dix mille francs, payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, il a été déclaré concernant la société venderesse

- que cette société a été créée et constituée ainsi qu'il est prévu par les textes en vigueur,

- qu'elle n'est pas en état de faillite, règlement judiciaire, ou cessation de paiement.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MORTAGNE, le 18 OCTOBRE 1969, volume 4810 N° 10.

Il n'a pas été délivré d'état sur cette publication.



II.-Acquisition du 1er juillet 1970:

Aux termes d'un acte reçu par Me DECAUX Notaire à l'AIGLE (Orne) le 1er juillet 1970,

La société des ECONOMIQUES DE NORMANDIE a acquis de la société immobilière l'Aiglonne, au capital de quatre mille cinq cents francs dont le siège social est à l'AIGLE, rue du Pont Moulin,

Une propriété située à l'AIGLE, rue du Pont du Moulin, N°12, dite "Le Patronage", anciennement cadastrée section E, n°879, 880, 882, 884, 888P, 889, 874P pour douze ares un centiare, moyennant le prix principal de deux cent quarante cinq mille francs, payé comptant et quittancé audit acte.

Audit acte, il a été déclaré concernant la société immobilière l'Aiglonne, qu'elle n'était pas en état de faillite de liquidation de biens, de règlement judiciaire ou de cessation de paiement,

Qu'il n'existait du chef de ladite société, aucun obstacle ni aucune restriction à la libre disposition de l'immeuble vendu.

Une expédition de cet acte de vente a été publiée au bureau des hypothèques de MORTAGNE, le 28 Juillat 1970, volume 4863 N° 25.

Il n'a pas été délivré d'état sur cette publication.

ORIGINE PLUS ANTERIEURE

I.- Des biens acquis le 10 Octobre 1969 :

Du chef de la société "ANCIENNE MAISON DUVAL, LECERCLE FRERES ET COMPAGNIE".

Les immeubles présentement vendus appartenait à la société "ANCIENNE MAISON DUVAL, LECERCLE FRERES ET COMPAGNIE", savoir :

Le terrain : pour lui avoir été cédé par la VILLE DE L'AIGLE représentée par Monsieur VOYER ayant agi en sa qualité de maire de ladite Ville.

Aux termes d'un acte reçu par Me GAULARD Notaire sus-nommé le 17 FEVRIER 1961 enregistré.

Cette cession a été faite gratuitement par la ville de L'AIGLE à la suite de transactions amiables acceptée par le Conseil Municipal de ladite Ville, aux termes d'une délibération en date du 9 JUILLET 1957 approuvée par Monsieur le Sous-Préfet de MORTAGNE, le 23 JUILLET suivant, et en contrepartie notamment du préjudice causé à la société "Ancienne Maison DUVAL, LECERCLE FRERES et COMPAGNIE" par suite du non renouvellement par la ville de l'AIGLE du bail profitant à ladite Société, sur des immeubles contigus à raison des travaux d'utilité publique sur l'emplacement desdits immeubles.

Une expédition de ce contrat a été publiée au bureau des hypothèques de MORTAGNE le 16 Mars 1961 volume 4.264 N° 40.

L'état délivré le même jour sur cette publication par Monsieur le Conservateur des hypothèques audit bureau était négatif d'inscription, de transcription et mention du chef de la ville de l'AIGLE.

Et les constructions : pour avoir été édifiées par la société avec des dommages de guerre appartenant à la société.



Du chef de la Ville de L'AIGLE:

Ce même terrain dépendait d'une plus grande propriété acquise par la ville de L'AIGLE de :

Monsieur Paul, Cyrille, Rolland MARAIS, propriétaire, demeurant à LISIEUX rue Olivier N° 12.

Aux termes d'un acte reçu par Me LEROY Notaire à L'AIGLE, le 17 SEPTEMBRE 1920.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinq cent mille anciens francs payé comptant à concurrence de cent mille anciens francs, et le surplus aux termes d'une quittance reçue par Me LELIEVRE Notaire à L'AIGLE le 4 Octobre 1930.

Au titre état civil, Monsieur MARAIS vendeur a déclaré :

- qu'il était marié sous le régime dotal avec Madame Zoé Alphonsine FLEURY, aux termes de son contrat de mariage reçu par Me LEBBOURS Notaire à LISIEUX le 4 DECEMBRE 1882.

- qu'il n'avait jamais été tuteur de mineurs ou d'interdits, comptable ou caution de comptable de deniers publics.

- qu'il était seulement passible de l'hypothèque légale de son épouse, mais que le contrat de mariage précité ne permettait pas à Madame MARAIS de se désister de cette hypothèque légale sur les immeubles vendus.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au bureau des hypothèques de MORTAGNE le 15 OCTOBRE 1920 volume 2.844 N° 12 avec inscription d'office du même jour volume 20 N° 17.

Un état délivré sur cette transcription avait révélé une inscription au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE du 15 Novembre 1913 volume 1521 n° 57 radiée le 4 JUIN 1921 en vertu d'une quittance reçue par ledit Me LEROY le 28 MAI précédent.

Les formalités de purge des hypothèques légales ont été régulièrement remplies sur cette acquisition.

II.- Des biens acquis le 1er JUILLET 1970 :

L'immeuble dont il est ci-dessus question, appartenait à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE L'AIGLONNE au moyen de l'apport net de tout passif, effectué à cette société par :Monsieur l'Abbé Paul, Jean, Joseph GIRARD, Curé Doyen de L'AIGLE, y demeurant rue des Emangeards N° 30, aux termes d'un acte sous signatures privées établi en quatre exemplaires à L'AIGLE le 17 MARS 1933, contenant les statuts de ladite société, déposés au rang des minutes de Me André DECAUX Notaire à L'AIGLE suivant acte à son rapport en date du même jour.

En rémunération de cet apport, Monsieur l'Abbé GIRARD a reçu cinq cents actions de chacune cinq francs, sur les six cents actions de cinq francs chacune composant le capital social initial de la S.C.I. L'AIGLONNE fixé à trois mille francs; les cent actions de surplus ayant été souscrites en numéraire par diverses personnes.

La société dont il s'agit a été régulièrement constituée comme il a été dit ci-dessus et le capital a été entièrement souscrit, et les actions souscrites dument libérées.

Une expédition de l'acte de déclaration de souscription des statuts de ladite société a été transcrite au bureau des hypothèques de MORTAGNE le 14 AVRIL 1933 volume 3338 N° 21.

Il a été délivré lors de cette transcription et le même jour par Mr le Conservateur audit bureau des hypothèques, un état négatif du chef de Mr L'Abbé GIRARD.



- Du chef de Monsieur l'Abbé GIRARD :

L'immeuble dont il s'agit appartenait originairement à Mr l'Abbé GIRARD pour l'avoir acquis de :

Monsieur Armand, Louis CHANFRAU, Propriétaire et entrepreneur de maçonnerie, et Madame Suzanne Pauline CHAUDRON, son épouse, demeurant ensemble à l'AIGLE, rue des Tarneurs N°14,

Aux termes d'un acte reçu par Me André DECAUX, Notaire sus-nommé le 28 JUIN 1929.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal qui a été payé comptant aux termes même du contrat qui en contient quittance.

Audit contrat, Mr et Mme CHANFRAU ont déclaré :

- qu'ils étaient mariés : Mr CHANFRAU en deuxièmes noces et Mme CHANFRAU en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage passé devant Me MARTIN Notaire à l'AIGLE le 25 AVRIL 1913, lequel contrat ne contenait aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse.

- que Mr CHANFRAU était veuf en premières noces de Mme Marie Augustine SEPTIER décédée à l'AIGLE le 17 Novembre 1911, et qu'il était tuteur naturel et légal de Mr Bernard Armand Marie Louis CHANFRAU né à IRAI le 2 septembre 1909 issu de son union avec Mme Marie SEPTIER sa première épouse décédée.

- que les droits du mineur CHANFRAU étaient constatés dans l'inventaire dressé après le décès de Mme CHANFRAU par Me GARNIER Notaire à L'AIGLE le 14 FEVRIER 1912.

- que Mr CHANFRAU ne remplissait et n'avait jamais rempli aucune autre fonction emportant hypothèque légale sur ses biens, et qu'il était seulement grevé de l'hypothèque légale de son épouse, à laquelle cette dernière avait renoncé en faveur de l'acquéreur.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MORTAGNE le 14 JANVIER 1930 volume 3234 numéro 34.



Section 4- Servitudes:

Ainsi qu'il a été indiqué lors de la description de l'immeuble à réaliser il existera au rez-de-chaussée de l'immeuble, un local à usage de transformateur qui fera l'objet d'une servitude perpétuelle au profit de l'Electricité de France, à première demande de cet établissement Public.

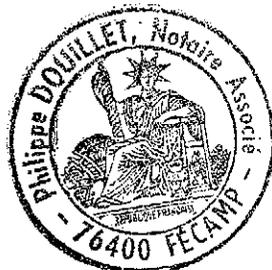
Et un local de comptage contigu au local E.D.F. qui abritera les compteurs des locaux professionnels et de la Résidence "Personnes âgées" voisine, ainsi que les coffrets pour l'éclairage public.

Les copropriétaires de l'immeuble devront donc supporter l'existence de ces locaux communs, et ce, à titre de servitude perpétuelle.

Dès à présent, il est convenu que toutes les conventions de servitude à établir concernant ces locaux, notamment en ce qui concerne le local à usage de transformateur E.D.F., seront réalisées et signées exclusivement par la société SEMINOR, laquelle aura seule droit de toucher toutes indemnités qui pourraient être allouées à cet égard.

En contre-partie, la société SEMINOR sera tenue de l'exécution de toutes les obligations résultant de cet état de fait, à l'exception toutefois de toutes dépenses qui pourront être dues concernant ce local après réalisation des constructions, notamment en ce qui concerne l'entretien des gros murs qui ne serait pas à la charge des bénéficiaires de servitude.

Par le seul fait de leur acquisition, les copropriétaires donnent mandat à la société SEMINOR de réaliser seule, la conclusion de ces contrats de constitution de servitudes, sauf à elle à en faire part au Syndic, si celui-ci est en place lors de la conclusion desdits actes.



CHAPITRE II

DISTINCTION entre "PARTIES COMMUNES" et "PARTIES PRIVATIVES":

Section 1 - généralités :

L'immeuble est divisé :

1°) En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, ou à certains d'entre eux seulement, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division ci-après établi et qui sont affectés à l'usage ou l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété.

2°) En parties privatives ci-dessous définies qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots indiquée dans l'état descriptif de division ci-après établi et qui sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Section 2 - Définition des parties communes :

Constituent des "parties communes", les parties et éléments de l'immeuble affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Elles comprennent notamment sans que cette énumération soit limitative :

1°) la totalité du sol bâti ou non bâti du terrain tel qu'il est désigné au chapitre 1, section 1, ci-dessus ;

2°) les canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune et notamment les tuyaux de tout-à-l'égout, les drains et les branchements d'égout, les prises d'eau, les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité, et en général tous les accessoires des parties communes générales : les installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils et équipements affectés au service de l'immeuble, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage.

3°) les fondations, les éléments porteurs concourant à la solidité et à la stabilité de l'immeuble, les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente, etc...

4°) les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.

5°) les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité : les murs, les couvertures, toutes les terrasses non accessibles ou accessibles, même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé.

6°) les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, les couloirs et autres parties communes, les portes d'entrée, les portes donnant accès aux couloirs, les dégagements et locaux communs.

7°) les ornements, décorations et éléments extérieurs des façades, y compris les balcons, loggias, et assimilés, encore que ceux-ci soient affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

8°) les canalisations, gaines, conduites prises d'air et réseaux de toute nature avec leurs accessoires y compris les parties des parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'elles puissent ne desservir qu'un seul local privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers



el

4

à un seul et même local privatif.

9°) les conduits de fumée et de ventilation avec leurs accessoires encore qu'ils puissent ne desservir qu'un seul local privatif.

10°) les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.

11°) l'entrée de l'immeuble, les cages d'escaliers, les paliers (à l'exclusion des portes palières et des locaux privatifs et tous dégagements communs desservant l'ensemble de l'immeuble.

Les accès, couloirs et dégagements.

Les locaux destinés au service commun tels que locaux vide-ordures.

12°) Les antennes collectives de radio et de télévision et leurs câbles de distribution, mais non comprises les prises dans les appartements.

13°) les gaines de téléphone.

14°) Les vide-ordures s'il en existe leurs gaines, leurs accessoires (les vidoirs situés sur les paliers).

15°) les installations de ventilation mécanique avec leurs accessoires.

16°) les appareils de défense contre l'incendie.

17°) et en général tous les accessoires des parties communes aux propriétaires, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installation d'éclairage, glaces, décorations, tapis et paillassons (non compris les tapis-brosse sur les paliers d'entrée des appartements ou autres locaux qui seront privatifs), les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de l'immeuble.

Section 3 - Définition des parties privatives :

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

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

- les carrelages, dalles ou parquets et, en général tous revêtements de sol ;

- les plafonds (ou faux plafonds) et les planchers (à l'exclusion de leurs gros oeuvre et structures qui dépendent des parties communes générales de l'immeuble.

- les cloisons intérieures avec leurs portes ;

- les portes palières, les fenêtres, les porte-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs ;

- les barres d'appuis des fenêtres, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés (à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques) ;

- les revêtements de surface (au dessus de la couche d'étanchéité) et intérieurs des balcons, loggias, terrasses et assimilés ;



- les enduits intérieurs des murs et cloisons quels qu'ils soient ; les peintures et papiers peints;
- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette, des water-closets, etc.....
- les installations des cuisines (évier, sèche-linge, etc....)
- les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...) les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, peintures, boiserie, etc....) ;
- et en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif est inclus à l'intérieur des locaux constituant les lots ci-après désignés, dans l'état descriptif de division et compte tenu des précisions qui y sont données.

Section 4 - Dispositions diverses :

Par exception aux principes précédemment énoncés :

1°) sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins, les cloisons séparatives des locaux privés, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre ;

2°) il est précisé que les balcons, terrasses, loggias, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, conformément aux spécifications du présent règlement de copropriété, n'en sont pas moins des parties communes à l'exclusion du revêtement au dessus de la couche d'étanchéité des garde-corps et barres d'appuis.



CHAPITRE III

DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS :

L'immeuble faisant l'objet des présentes est divisé en DIX LOTS (10).

La désignation de ces lots, est établie ci-après :

Elle 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. Cette quote-part est exprimée en / dix millièmes (10.000 èmes).

Les lots de l'immeuble, objet des présentes, comprennent :

AU REZ DE CHAUSSEE:

LOT UN :

Un local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, d'une superficie d'environ soixante dix mètres carrés (70m²) à usage de commerce ou professionnel, situé à l'angle de la rue du Pont du Moulin et de la rue Guillaume le Conquérant.

Et les HUIT CENT CINQUANTE NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble, ci..... 859/10.000 èmes

LOT DEUX:

Un local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, en façade sur la rue Guillaume le Conquérant, situé entre les deux cages d'escalier desservant les étages, ledit local à usage de commerce ou professionnel d'une superficie d'environ quatre vingt dix sept mètres carrés (97m²) .

Et les MILLE CENT QUATRE VINGT DIX/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble, ci 1.190/10.000 èmes

LOT TROIS :

Un local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble à usage de commerce ou professionnel d'une superficie d'environ quarante deux mètres carrés (42m²) en façade sur la rue Guillaume le Conquérant, entre une cage d'escalier desservant les étages et le local à usage de transformateur E.D.F.

Et les CINQ CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble, ci 515/10.000 èmes

A reporter 2.564/10.000 èmes



report.....

2.564/10.000 èmes

LOT QUATRE :

Un local à usage commercial ou professionnel, d'une superficie de cent quarante deux mètres carrés (142m2) ainsi que la jouissance privative d'un patio de dix huit mètres carrés (18m2) situé au fonds de l'immeuble et auquel on accède par une entrée contiguë au local comptage .

Et les MILLE SEPT CENT QUARANTE DEUX DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble, ci

1.742/10.000 èmes

AU PREMIER ETAGE :

LOT CINQ :

Un appartement situé au premier étage de type F.3, d'une superficie d'environ soixante quinze mètres carrés soixante treize (75,73 m2) consistant en :

- entrée, dégagements, rangements, placards, une salle de séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, ainsi qu'un bow window, d'une superficie d'environ 2,28m2.

Et les NEUF CENT VINGT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble ci

929/10.000 èmes

LOT SIX :

Un appartement situé au premier étage de type F.2, d'une superficie d'environ cinquante huit mètres carrés quatre vingt neuf (58,89m2) consistant en :

- entrée, dégagements, rangements, placards, une salle de séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un water-closet, ainsi qu'un bow window d'une superficie de 2,28m2 environ.

Et les SEPT CENT VINGT DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble, ci.....

722/10.000 èmes

LOT SEPT :

Un appartement situé au premier étage de type F.5, d'une superficie d'environ cent un mètres carrés cinquante deux (101,52m2) consistant en :

à reporter.....

5.957/10.000 èmes



Handwritten signature and initials.

report..... 5.957/10.000 èmes
- entrée, dégagements, placards, salle de séjour, cuisine, quatre chambres, une salle de bains, cabinet de toilette, water-closet, ainsi qu'un bow window de 2,28m², et la jouissance privative d'une terrasse d'environ 7,60m².

Et les MILLE DEUX CENT QUARANTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble, ci..... 1.245/10.000 èmes

LOT HUIT:

Un appartement au premier étage, de type F.3a, d'une superficie d'environ soixante trois mètres carrés soixante quatre (63,64m²) comprenant :

- entrée, dégagements, placards, salle de séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains water-closet et un bow window d'une superficie d'environ 2,28m².

Et les SEPT CENT QUATRE VINGT UN/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble, ci.. 781/10.000 èmes

AU DEUXIEME ETAGE:

LOT NEUF:

Un appartement situé au deuxième étage de type F.5, d'une superficie d'environ cent mètres carrés soixante dix huit (100,78m²) comprenant :

- Entrée, dégagements, placards, salle de séjour, une cuisine, quatre chambres, salle de bains, cabinet de toilette, water-closet et un bow window de 2,28m² environ.

Et les MILLE DEUX CENT TRENTE SIX/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble, ci 1.236/10.000 èmes

LOT DIX:

Un appartement situé au deuxième étage de type F.3a, d'une superficie d'environ soixante trois mètres carrés soixante quatre (63,64m²) comprenant :

- entrée, dégagements, placards, salle de séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains water-closet, et un bow window d'environ 2,28m².

à reporter 9.219/10.000 èmes



[Handwritten signature]

report.....	9.219/10.000 èmes
Et les SEPT CENT QUATRE VINGT UN/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeu- ble, ci	781/10.000 èmes
TOTAL des parties communes de l'immeu- ble, comprenant notamment le sol, DIX MILLE/ DIX MILLIEMES, ci	<u>10.000/10.000 èmes</u>



TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 7I du décret n° 7I-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière :

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature des Lots	Quote-part des parties communes générales (10.000 èmes)
1	Unique	-	R.de chaussée	Local	859
2	"	"	"	"	1.190
3	"	"	"	"	515
4	"	"	"	"	1.742
5	"	A	1er étage	appartement	929
6	"	A	"	"	722
7	"	B	"	"	1.245
8	"	B	"	"	781
9	"	B	2è étage	"	1.236
10	"	B	"	"	781
TOTAL					10.000
					=====



[Handwritten signature]

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I

CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Section 1 - Généralités :

L'immeuble sera soumis pour l'usage des "parties communes" et des "parties privatives" aux règles de jouissance ci-après énoncées.

Chaque copropriétaire sera responsable à l'égard tant du syndicat que de tous autres copropriétaires des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées sans que pour autant, soit déchargée sa propre responsabilité.

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

Le non-respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat au titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

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

Section 2 - Usage des "PARTIES PRIVATIVES

1°) Généralités :

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semblera, des parties de l'immeuble dont il aura l'usage exclusif à la condition de ne nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'immeuble telle qu'elle est déterminée ci-après.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'immeuble, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants. ou l'exercice de ses droits, le copropriétaire sera responsable dans les termes de la section 1 du présent chapitre.

2°) Destination de l'immeuble :

Le rez-de-chaussée de l'immeuble est destiné indifféremment à usage commercial, professionnel, de bureaux ou encore à usage administratif et le cas échéant, à usage d'habitation.



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Les appartements situés aux premier et deuxième étages, sont destinés principalement à l'habitation, ou le cas échéant, affectés à l'exercice d'une profession libérale, de bureaux ou à usage administratif.

3°) Occupation :

§a - Appartements :

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou lorsque le règlement de copropriété le permet, affectés à l'exercice d'une profession libérale, de bureaux ou à usage administratif.

La location meublée d'un appartement entier est autorisée, par contre la location en nu ou en meublé à des personnes différentes de pièces composant un même appartement ou de certaines d'entre elles, est interdite.

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

Conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi n° 70 598 du 9 Juillet 1970, les copropriétaires pourront avoir un animal familial à l'exclusion de tout autre cette détention étant toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci

§b- Prescriptions diverses s'appliquant à l'ensemble des locaux :

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis à vis des administrations ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis-à-vis des autres copropriétaires, dont notamment la perte d'avantages fiscaux. Ils devront justifier, s'il y a lieu de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic ou des administrations compétentes.

4°) Harmonie et aspect de l'immeuble:

§1 - Appartements :

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés bien que constituant une "partie privative" sans l'autorisation de l'assemblée générale.

Cette interdiction porte notamment sur leur aspect, leur forme et leur couleur.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons ou bow windows ou aux fenêtres qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosse, s'il en existe, sur les paliers d'étages quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le Syndic.



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

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

Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

La pose d'écrans en bambou ou autre matériau de ce genre le long des balustrades ou des balcons est interdite.

§ 2 - Locaux commerciaux ou autres:

La devanture et la décoration extérieure des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée, devront être agréées par l'architecte de l'immeuble.

§ 3 - Enseignes:

Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf en ce qui concerne les locaux situés au rez-de-chaussée dont il va être ci-après parlé et ce qui sera dit ci-après au 5°) de la présente section à la section 3, du présent chapitre.

Les enseignes des locaux commerciaux ou professionnels situés au rez-de-chaussée de l'immeuble, devront être agréées par l'architecte de l'immeuble, au même titre que la devanture et la décoration extérieure, ainsi qu'il est dit au §2 qui précède.

5°) Plaques professionnelles :

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, seront déterminés par le syndic, le tout dans le respect de la destination de l'immeuble.

Dans cette éventualité, il pourra également être apposées à l'entrée de chaque cage d'escalier, de telles plaques à l'endroit déterminé également par le Syndic.

6°) Modifications intérieures - travaux :

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité, l'isolation phonique et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

En tous cas, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité de l'immeuble ; il serait responsable de tous affaiblissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait des ses travaux.



Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en informer par lettre recommandée, le syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devra être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire prise dans des conditions particulières de majorité (troisième partie, chapitre I, section 2, IV B).

7°) Sécurité - Salubrité :

I.- Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes notamment le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatils ou inflammables dans les parkings et autres dépendances est strictement prohibé. Dans les sous-sols, s'il en existent, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs, déterminée par l'architecte de la copropriété.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau.

II.- Les robinets, appareils à effet d'eau, et leurs raccordements, existant dans les locaux privatifs devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau, tous bruits et vibrations et autres inconvénients. Il en est de même éventuellement, des éléments privatifs de l'installation du chauffage central.

Les conduits de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

Les machines à laver le linge ou la vaisselle et les mitigeurs d'eau en général, qui seraient posés par l'occupant, devront comporter, malgré leur automatisation, tous dispositifs interdisant la possibilité du mélange d'eau froide et d'eau chaude avant le robinet de commande thermostatique automatique. Les machines et appareils ne comportant pas des dispositifs de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide.

III.- Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient le cas échéant, des trappes de visite des conduits collectifs de ventilation mécanique ou autres devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer l'entretien ou la réparation desdits conduits.

IV.- Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront se conformer à toutes les directives qui leurs seraient données à cet égard par le syndic.



8°) Tranquillité :

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage d'appareils de radiophonie : électrophones, télévisions et magnétophones, etc...est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne anormale pour les voisins.

Tout bruit tapage nocturne et diurne de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux. Il est interdit d'utiliser les avertisseurs dans les sous-sols et sur les aires de stationnement, s'il en existent, sauf nécessité impérieuse.

Il ne pourra être procédé à l'intérieur des appartements à des travaux sur le bois, le métal, ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits et les odeurs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas, causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble.

Les machines à laver et autres appareils ménager susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine, et ne soient pas susceptibles de répercussions sur l'équilibrage du chauffage.

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs du bruit.

Il est expressément interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage dans les emplacements de parking ou sur les parties communes.

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

9°) Dispositions diverses :

A) Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs, même pour ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou d'exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée



[Handwritten signature]

s'il en existe, l'entretien des gaines de ventilation, l'entretien des gouttières et tuyaux de descentes, etc....

B) En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété ou à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 6°) ci-dessus, il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne soient pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

C) Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc.....y afférents.

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

Les copropriétaires de locaux sis au dernier étage, devront en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux terrasses.

D) en cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son local au syndic ou à une personne résidant effectivement à L'AIGLE, connue du syndic, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence.

A défaut, le syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier sans formalité autre que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

Section 3 - Usage des "PARTIES COMMUNES":

1°) Généralités :

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement de copropriété, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la section 1 du présent chapitre.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées ainsi qu'il sera dit ci-après, troisième partie, chapitre II, section 3, B, II.-, alinéa 2, pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.



2°) Encombrement :

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui devront être garées dans les locaux réservés à cet usage.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

f) Le stationnement des véhicules automobiles est interdit, d'une façon générale, en dehors des endroits prévus à cet effet.

3°) Aspect extérieur de l'immeuble :

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial, est interdite, tant sur les bâtiments et les clôtures, que dans les espaces libres, sauf ce qui a été stipulé à la section 4, du chapitre I de la première partie.

Le syndic pourra seulement autoriser l'apposition de plaques professionnelles à l'intérieur de l'immeuble dans le hall d'entrée dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, indépendamment des plaques sur les portes palières, visées au 5°) de la section 2 du présent chapitre.

Par ailleurs, dans les mêmes conditions, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de radio-télévision ne seront pas autorisées. Il ne pourra être installé qu'une antenne radio et une antenne de télévision collective sur le bâtiment.



[Handwritten signature]

4°) Services collectifs et éléments d'équipements :

a) Dans chaque cage d'escalier, il existe des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre d'appartements. Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sauf autorisation de l'assemblée générale.

b) Les locaux qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, situés dans l'immeuble seront affectés à l'usage commun des occupants dudit immeuble ou à certains d'entre eux.

Leur destination définitive, s'il y a lieu, ainsi que la réglementation de leur utilisation, seront édictées par le syndic avec l'approbation des copropriétaires statuant par voie de décision collective.

c) Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements, sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eaux, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du chapitre 6°) de la section 2 du présent chapitre.

d) L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou de raison accidentelles.

5°) Espaces Libres :

Les espaces libres, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation, les emplacements de parking communs, devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

Les jeux d'enfants y sont interdits, sauf aux endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sous le contrôle du syndic.

Il est interdit d'y laisser vagabonder les chiens et autres animaux domestiques.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation ou de stationnement communs.

6°) Bow Window :

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive d'un bow window, devront le maintenir en parfait état de propreté et d'entretien.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages, fissures, fuites, etc...provoqués directement ou indirectement par leur fait.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance, déterminée par l'architecte de la copropriété, en particulier par un apport de terre.

Les copropriétaires intéressés supporteront en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires.



En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais.

L'utilisation des bow windows ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Section 4 - Dispositions Diverses :

1°) De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative, de même que les limitations administratives au droit de propriété.

Ils devront notamment supporter les vues droites ou obliques, loggias ou saillies, sur leurs parties privatives telles que résultant de l'état des lieux lors de la mise en copropriété de l'immeuble, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2°) Les copropriétaires et occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de sécurité, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3°) En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes, ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

4°) Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit, relativement au bon ordre à la tranquillité de l'immeuble et d'une façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement de copropriété concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit, au syndic, lequel en avisera s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

CHAPITRE II

CHARGES DE L'IMMEUBLE

Section 1 - Principes :

Les charges de l'immeuble sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges spéciales.

D'une façon générale et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales et, à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de propriétaires, en application des règles ci-après stipulées pourront être effectuées forfaitairement par le syndic, après consultation s'il y a lieu de



de tout technicien, sauf aux copropriétaires intéressés statuant par voie de décision collective, à décider si possible l'installation de tous compteurs en location et à leurs frais exclusifs.

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs divisionnaires pour certaines parties communes, il pourra être procédé à la ventilation des consommations d'électricité en fonction de l'utilisation par tous les copropriétaires ou certains d'entre eux, des éléments d'équipement de l'immeuble ; cette ventilation sera faite forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établie par un technicien en fonction de l'utilisation desdits éléments d'équipement.

Section 2 - Charges générales :

1°) Définition :

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

a) Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de l'immeuble, avec ses abords et clôtures s'il en existe ;

b) Les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte et des dégagements de l'immeuble, des circulations, trottoirs et autres parties communes à tous les copropriétaires.

Le tout avec leurs éléments d'équipements et d'éclairage et sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

c) Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des espaces verts et autres espaces libres communs et des éléments d'équipement installés dans lesdites espaces.

d) Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement :

- des réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité ;

- des réseaux d'égouts et d'assainissement, le tout jusqu'à et non compris les raccordements et branchements particuliers à chacune des parties communes à certains copropriétaires.

e) Les frais d'entretien, de réparation et d'utilisation de locaux ou éléments d'équipement à l'usage des services communs généraux ou affectés à l'usage collectif de tous les copropriétaires et ne faisant pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

f) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses sus-visées, et notamment les frais d'éclairage, d'eau, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, s'il y a lieu, les fournitures de poubelles communes à l'ensemble de l'immeuble.

g) Les frais de ravalement des façades de l'immeuble auxquels s'ajoutent mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs des bow windows ou des fenêtres de chaque local privatif.



[Handwritten signature]

h) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions du chapitre II de la quatrième partie ci-après.

i) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune
- rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du Conseil Syndical, honoraires de l'architecte, des techniciens et conseil du syndicat des copropriétaires.
- salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun à tous les copropriétaires ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.

j) Les impôts contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les "parties communes" et même celles afférentes aux "parties privatives" tant, en ce qui concerne ces dernières, que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires.

k) les dépenses afférentes aux antennes collectives radio et télévision et de leurs câbles de distribution communs à l'ensemble de l'immeuble, s'il en existe.

2°) Répartition :

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs quotes-parts dans la propriété du sol, telles que ces quotes-parts sont indiquées dans l'état descriptif de division.

Section 3 - Charges d'entretien des escaliers et tapis :

1°) Définition :

Les charges d'entretien des escaliers et tapis comprennent :

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers et, éventuellement la peinture des cages d'escaliers et de leurs paliers.

- l'entretien, la réparation et le remplacement des tapis posés dans les escaliers, s'il en existe, mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires.

- l'entretien, la réparation et le remplacement des portes d'entrée et les portes d'accès aux caves et autres locaux communs de chaque cage d'escalier ;

- l'entretien et les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers ;

- l'entretien et le nettoyage des escaliers ;

- l'achat, l'entretien et le remplacement des boîtes aux lettres ;

- et d'une manière générale, tous les éléments communs uniquement à des propriétaires d'une même cage d'escalier.

2°) Répartition:

Les charges d'entretien des escaliers et de leurs tapis, s'il en existe, seront réparties pour chaque cage d'escalier, entre les propriétaires des lots desservis par l'escalier considéré.



[Handwritten signature]

Section 4 - Charges d'eau froide :

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par la collectivité des copropriétaires.

Chaque appartement est doté d'un compteur individuel lequel est relevé par la société concessionnaire qui en facture le montant à chacun des occupants ou propriétaire.

Si ultérieurement, la société concessionnaire prenait la décision de ne relever que le compteur général, les frais relatifs aux charges d'eau froide seraient réparties entre tous les copropriétaires par le syndic au prorata des consommations indiquées par les compteurs individuels installés dans les appartements.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble, serait répartie au prorata des consommations individuelles d'eau froide.

Section 5 - Dépenses diverses :

1°) Ravalement et réfection générale:

L'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires pourra décider de procéder au ravalement général des façades de tout l'immeuble faisant l'objet du présent règlement de copropriété.

Les charges y afférentes seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes dans les parties communes générales.

2°) Entretien des bow windows :

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif de bow windows, auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements de sols de ces parties de bâtiments et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Sous cette réserve, les dépenses de réparations et de réfections y afférentes, dont notamment les dépenses d'échantéité, sont à la charge des copropriétaires .

3°) Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes :

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement de copropriété, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments considérés, de convention expresse elles seront prises en charge par les copropriétaires des gros ouvrages.

4°) Reconstruction partielles :

Sous réserve de l'application des dispositions de la quatrième partie ci-après du présent règlement de copropriété, les travaux de toute nature et notamment la reconstruction qui n'affecteraient exclusivement que certains locaux ne seraient supportés que par le ou les propriétaires intéressés.



[Handwritten signature]

En contrepartie, ceux-là seuls bénéficieraient, éventuellement des indemnités d'assurance correspondant aux locaux détruits.

5°) Reprises des vestiges :

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur des reprises ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

6°) Aggravation des dépenses :

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

7°) Dépenses afférentes aux parties privatives :

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité seront supportés par le propriétaire dudit lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux charges de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.



Section 6 - Règlement - Provisions - Fonds de Prévoyance - Garantie

I.

1° Les copropriétaires verseront au syndic :

a) une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'assemblée générale .

b) au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale , ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

A titre exceptionnel, la première avance de trésorerie permanente et la première provision sur charges seront fixées par le syndic provisoire et seront exigibles le jour de l'entrée en jouissance

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 11 dudit décret .

2° Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation de travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965, ou en vue de faire face à des réparations ou à des travaux importants (par exemple: la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement).

Les conditions en seront fixées par l'assemblée .

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical (s'il en existe un), dans les conditions de l'article 37 du décret précité .

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il a lieu, de la spécialisation des charges .

3° L'assemblée générale peut, en outre, décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants (ravalement des façades, réfection des toitures ...) L'assemblée générale détermine dans ce cas le montant auquel doit s'élever ce fonds de prévoyance, les dates auxquelles les quotes-parts doivent être versées et l'emploi provisoire qui devra en être fait .

II.

1° Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande de qui en sera faite par le syndic .



Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 mars 1967 .

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs .

2° Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier, prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées .

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extra-judiciaire et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours .

3° Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence , pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants .

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré .

4° Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon, aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis ou de toute autre façon; la présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales, y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs

CHAPITRE III
OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE
INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATIONS
MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et d'obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic .



Section 1 - Mutation de propriété

1° Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier .

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa , du décret du 17 mars 1967 .

2° Mutation entre vifs

I. En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis-à-vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu vis-à-vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions .

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme .

A défaut de satisfaire aux formalités ci-après exposées au II, le nouveau copropriétaire serait solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de ladite mutation .

II. Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours



à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, soit dans le ressort du tribunal de grande instance du HAVRE . Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai .

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation .

3.2 Mutation par décès

I. En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit, dans les deux mois du décès, doivent justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession .

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement, dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 .

II. En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisément avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation .

III. Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 mars 1967 sus-visé.

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret précité, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera



considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité .

Section 2 - Indivision, Démembrement de la propriété

I. En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot .

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par Monsieur le Président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II. En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot .

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit ci-dessus au I de la présente section .

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 .

Section 3 - Hypothèques

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des chapitres II et III de la quatrième partie du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic sans son concours et hors sa présence dans les conditions prévues aux dits chapitres et qu'il renonce, par conséquent, au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il sera tenu, en outre, d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions du chapitre III de quatrième partie du présent règlement .

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté au Comptoir des Entrepreneurs et au Crédit



Foncier de France, dont la législation spéciale et les statuts, dans ce cas, devront être respectés .

Section 4 - Locations - Autorisations d'occuper

I. Le copropriétaire qui consentira à une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions du présent règlement, notamment de celles relatives à l'usage de l'immeuble ainsi que de toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies conformément aux dispositions du chapitre II de la troisième partie ci-après, et les obliger dans le bail à en exécuter les prescriptions .

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit, devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement .

Le non respect des obligations précédentes constituera une cause de résiliation du bail qui pourra être éventuellement poursuivie par le syndicat .

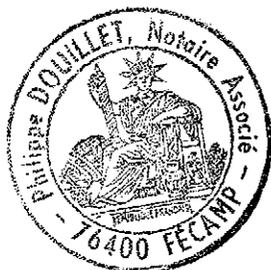
Le propriétaire devra aviser le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui et éventuellement, du montant du loyer et de son mode de paiement, pour permettre au syndic l'exercice, s'il y a lieu, du privilège mobilier créé par la loi; il devra en outre justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engagé à respecter le présent règlement, par une copie certifiée par lui du bail (ou d'un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus .

L'entrée de l'immeuble pourra être refusée au bénéficiaire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation par lui donnée, dans les conditions qui viennent d'être exposées .

II. Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper .

Section 5 - Modification des lots

Chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, mais avec l'agrément exprès du syndic et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs



diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots .

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots .

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu que le total reste inchangé .

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire .

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, conformément aux dispositions qui lui sont propres .

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales

Le syndic reçoit pour ce faire, et en tant que de besoin, les pouvoirs les plus étendus.

En cas de modification de l'état descriptif de division qui précède, il est stipulé que les nouveaux lots créés par suite d'une subdivision, seront pris à la suite des numéros existants, ~~selon les modalités suivantes~~ :

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte -----



modificatif rapportant la mention de publicité foncière
devra être remise :

1° Au syndic de l'immeuble alors en fonction ;

2° au notaire détenteur de l'original des présentes
ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt
ensuite de celles-ci au rang de ses minutes .

Tous les frais en conséquence seront à la charge du
ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications .

Section 6 - Actions en justice

Tout copropriétaire exerçant une action en justice
concernant la propriété et la jouissance de son lot ,
en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10
juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit in-
formé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret
du 17 mars 1967 .



ep

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Section 1 - Généralités

I. La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a 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 l'administration des parties communes .

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents .

Il aura son siège à l'immeuble. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Ville de L'AIGLE ou dans une autre commune limitrophe sur simple décision du syndicat .

III. Le syndicat prendra naissance, comme il est dit au préambule du présent règlement, dès que les lots composant l'immeuble se trouveront appartenir à au moins deux personnes.

Il prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne .

IV. Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndicat dans les conditions ci-après exposées .

Section 2 - Assemblées des copropriétaires

I.- Droit de vote

Le syndicat sera réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires, dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes .



Toutefois, lorsque la question débattue concernera les dépenses relatives aux parties de l'immeuble et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation aux dites dépenses .

De même, toutes les questions relatives aux parties de l'immeuble qui seront la propriété indivise de certains copropriétaires seulement, qualifiées de parties communes spéciales, seront délibérées et votées par les seuls propriétaires intéressés, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes spéciales .

Ces décisions particulières seront prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement .

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu ci-après sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965 .

II. Convocation des assemblées

I. Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance .

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif; éventuellement, elle nommera un syndic suppléant .

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic .

II. Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an. Faute par lui d'avoir convoqué pour le trente juin au plus tard l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967 .

III. En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967 .

IV. Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettres recommandées avec demande



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

d'avis de réception adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi .

Les convocations pourront également , et dans les mêmes délais, être remises aux propriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées .

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée .

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 sont, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour .

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires, dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 .

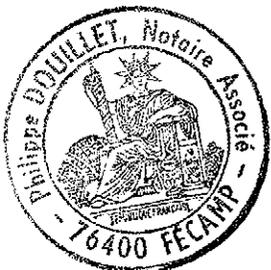
Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations et notifications seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité .

V. En cas de mutation de propriété, tant que le syndicat n'en aura pas reçu avis, ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndicat .

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndicat et assister aux assemblées générales, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement .

Faute par eux de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndicat .

De même, en cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, sauf indications contraires dûment notifiées au syndicat .



III. Tenue des assemblées

I. Au début de chaque réunion, l'assemblée élit son président et deux scrutateurs .

En cas de partage des voix, il est procédé à un second vote .

Le syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée .

Mais, en aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés, ne peuvent présider l'assemblée, même s'ils sont copropriétaires .

Le président prend toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion .

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement .

Cette feuille est émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant .

II. Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par une simple lettre .

Mais chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire .

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participeront aux assemblées en leur lieu et place .

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président, par le secrétaire et par les deux scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionne les réserves éventuellement formulées .



Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet .

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont certifiées par le syndic .

IV. Décisions

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 mars 1967 .

A. Décisions ordinaires

I. Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et les éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement .

II. Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée ayant voix délibérative au sujet de la résolution présentée .

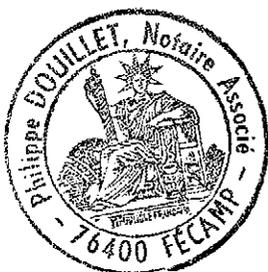
En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote .

B. Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25a de la loi du 10 juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967 ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.



- c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;
- d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté .
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;
- f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives, (telle la transformation des locaux d'habitation en locaux à usage professionnel) .

II. Les décisions précédentes ne pourront valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires (présents ou non à l'assemblée) .

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues au paragraphe A ci-dessus .

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation peut être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées .

C. Décisions extraordinaires

I. Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires pourront :

- a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus ;
- b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question ci-après au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement, à l'exception des travaux visés aux b et e du paragraphe B ci-dessus .



II. Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant les trois quarts des voix .

V. Dispositions diverses

I. Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

- la modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées , sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visés par la loi du 10 juillet 1965 .

- l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété .

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées , sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 juillet 1965 .

II. Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle des immeubles seront prises dans des conditions spéciales déterminées ci-après au chapitre III de la quatrième partie du présent règlement

III. Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées .

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967 .

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 .



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

CHAPITRE II

SYNDIC

Section 1 - Généralités

Le syndic sera le représentant du syndicat dans les actes civils et en justice. Il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété .

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

Il procèdera, pour le compte du syndicat, à l'engagement et au paiement des dépenses communes , le tout en application du présent règlement, de la loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

Section 2 - Désignation

I. Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre I, section 2-4^e, B ci-dessus, qui fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions, sans que celle-ci puisse être supérieure à trois ans, sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967 . Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant .

Les fonctions du syndic sont renouvelables .

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux .

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance .

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation .

Un Syndic sera nommé dès l'achèvement de l'immeuble.

Ce syndic exercera ses fonctions jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus .

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le



tarif légal alors en vigueur résultant notamment de tous arrêtés pris par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime ou celui établi par les organismes professionnels .

III. A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic peut être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967 .

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions sont provisoirement exercés par le syndic suppléant, s'il en existe un, ou par le président du conseil syndical ; à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles .

Section 3 - Pouvoirs de gestion et d'administration

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'immeuble .

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

A. Entretien et travaux

I. Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires .

Notamment, sans que cette énumération soit limitative

- il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément, de fonctionnement et à leur réfection courante

- il fera procéder au ramonage des conduits de fumée ou shunts ;

- il engagera et congédiera le personnel nécessaire ainsi qu'il est dit ci-après ;

- il passera de son propre chef tous contrats d'entretien relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs et fera tous achats à cet effet, sous réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions de l'article 39 du décret du 17 mars 1967



II. Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire .

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations des bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence ou de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'assemblée générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 mars 1967 .

III. Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur.

Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux, et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code civil .

IV. Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leurs préposés, conformément aux dispositions de la section 2 du chapitre I de la deuxième partie du présent règlement et sans préjudice des dispositions de l'article 31 de la loi du 10 juillet 1965

B. Administration et gestion

I. Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'immeuble et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois .

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie .



Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement .

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droit réels sur un lot ou une fraction de lot .

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux .

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat .

Il préparera un budget prévisionnel annuel .

Il détiendra les archives du syndicat ;

le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967 et notamment de ses articles 32, 33 et 34 .

Il aura pouvoir d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat et il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales .

Dans le cas où le syndic ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application , les dispositions de l'article 38 du décret du 17 mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées .

II. Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de l'immeuble, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble .

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété d'où elles procéderont .

Section 4 - Pouvoirs d'exécution et de représentation

I. Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers .

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires .



Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété .

Au besoin il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations .

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes dans les termes et conditions notamment de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967 .

II. Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services .

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'immeuble et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels .

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales .

III. Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) En justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant, dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble .

b) Dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat, dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même loi ;

c) Pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes ,
le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication

IV. Le syndic représentera de plein droit les copropriétaires auprès des différentes associations syndicales dont ils peuvent faire partie .

V.- Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965, le syndic est seul responsable de sa gestion. Toutefois, l'assemblée générale des



copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section 2-IV-B de la présente partie, pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

CHAPITRE III

CONSEIL SYNDICAL

Un conseil syndical pourra, à tout moment, être institué par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision extraordinaire, dans les conditions de majorité prévues au IV-C de la section 2 du chapitre I de la présente section.

Le Conseil Syndical sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon les modalités des articles 21 de la loi du 10 Juillet 1965, et de la section 3 du décret du 17 Mars 1967. L'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité ci-dessus, fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du Conseil.

CHAPITRE V

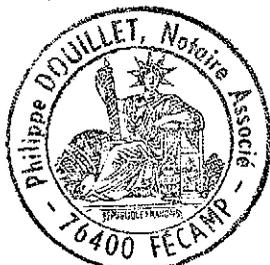
SERVICE DE L'IMMEUBLE

I. En vertu de ses pouvoirs relatifs à l'administration générale de l'immeuble, le syndic pourvoira à l'entretien et au bon fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement communs ainsi qu'à l'entretien en parfait état de propreté des différentes parties communes .

II. Le syndic fixera les conditions du travail du personnel du syndicat .

III Le personnel du syndicat ne pourra recevoir d'ordre directement des copropriétaires ou des occupants, mais seulement du syndic .

Pour tous services particuliers, étrangers à l'intérêt collectif, qui seraient demandés par l'un des copropriétaires , le personnel sera considéré comme mandataire direct de celui-ci, sans que la responsabilité du syndicat ou du syndic puisse en rien être recherchée .



①

4

Il est expressément spécifié et convenu qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances .

II. Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'immeuble)

2° Le recours des voisins et le recours des locataires

3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de construction ou de réparation ...), le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou qui sont sous sa garde .

III. En application des stipulations ci-dessus, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives .

Autant que possible, l'assureur déterminera les quotes-parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties de l'immeuble en fonction de la spécialisation des charges. Tant que cette détermination ne pourra être effectuée, l'ensemble de la prime sera porté en charge générale et supporté à ce titre par tous les copropriétaires .

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires intéressés. Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'ensemble des copropriétaires. Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndicat .

IV. Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances collectives pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils paieraient seuls les primes mais auraient seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.



Ⓟ
Ⓟ

QUATRIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et addition de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation, sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son application .

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, décider par voie de décision collective extraordinaire, toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments nouveaux, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux .

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres .

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuité, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux .

CHAPITRE II

RISQUES CIVILS-ASSURANCES

I. La responsabilité du fait de l'immeuble, de ses installations et de ses dépendances constituant des parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils et au cas de poursuites en dommages-et-intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes .

Toutefois, si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.



ep
A

V.

1^o Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

- le mobilier y contenu ainsi que tous les embellissements et installations intérieures réalisés par lui ;
- le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux et, d'une façon générale, sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant .

2^o Les assurances ci-dessus visées devront être faites par une compagnie notoirement solvable. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime à tout moment .

VI. En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom du syndicat seront encaissées par le syndic .

Toutefois, l'ensemble des copropriétaires pourra fixer le montant maximum que le syndic pourra ainsi encaisser , au delà duquel les fonds devront être déposés en banque à un compte ouvert au nom du syndicat dans les conditions fixées par l'assemblée .

VII. Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction .

CHAPITRE III

RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée .

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande .

Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux .

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III de la loi du 10 juillet 1965 visées ci-dessus au chapitre I de la présente partie sont applicables .

Si la décision a été prise, dans les conditions ci-dessus prévues, de ne pas remettre en état le bâtiment



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué, le syndic recevant expressément compétence et pouvoirs à cet effet .

CHAPITRE IV

LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES

I. Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application du statut de la copropriété fixé par la loi du 10 juillet 1965, entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans .

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section 2 , V,III).

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967 .

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du code de procédure civile .

II. Inexécution des clauses et conditions du règlement

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 .

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur .

Le montant des dommages-intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires .



III.- DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chacun des copropriétaires, et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

IV.- PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des Hypothèques de MORTAGNE conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Dont acte établi sur : CINQUANTE NEUF PAGES :

Fait et passé à FECAMP, 10 rue Alexandre Legros, au siège de l'office Notarial.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT CINQ

Le NEUF JUILLET.

Et lecture faite le comparant ès-qualités a signé avec le Notaire associé soussigné, après avoir spécialement approuvé :

- barres tirées dans les blancs : neuf
- ligne rayée comme nulle : néant
- mots rayés nuls : quatre
- chiffre rayé nul : néant
- renvoi : néant

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]

COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur soixante pages
réalisée par reprographie, délivrée par le notaire
associé soussigné et certifiée par lui comme étant
la reproduction exacte de l'original.



oullé

N° 122591

LAIGLE/DOU

Le 2 Septembre 1987

ETAT DESCRIPTIF MODIFICATIF

Droit de Timbre Payé sur Etat
Autorisation du 18 Mai 1979

PARDEVANT Maitre Philippe DOUILLET, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Philippe DOUILLET, notaire associé" titulaire d'un office notarial dont le siège est à FECAMP (Seine Maritime) 10 rue Alexandre Legros, soussigné.

A COMPARU

Monsieur Michel DUBOSC, Directeur de Société demeurant au BEC DE MORTAGNE (76) La Linerie. Agissant au nom et en qualité de Directeur Général de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie, par abréviation "S.E.M.I.N.O.R." société anonyme dont le siège est à FECAMP (76) 16 Place du Général Leclerc, au capital de six cent mille francs, constituée pour une durée expirant le 20 janvier 2059, immatriculée au R.C.S. de FECAMP sous le n° B 346 050 024 et au Répertoire National des Entreprises sous le n° 346 050 024 00063.

Monsieur DUBOSC spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 19 avril 1985 dont un extrait du procès-verbal, certifié conforme, est demeuré annexé à la minute de l'acte reçu par Maitre DOUILLET, le 9 juillet 1985, ci-après visé.

LEQUEL, ès-qualité, préalablement à l'état descriptif de division modificatif faisant l'objet des présentes, a exposé ce qui suit :

E X P O S E

1ent./

Aux termes d'un acte reçu par Maitre DOUILLET Notaire soussigné, le 9 juillet 1985, publié au bureau des Hypothèques de MORTAGNE (Orne) le 29 juillet 1985 volume 6352 numéro 5, la

Inscrit
Publié et enregistré
Conservation des Hypothèques
Le MORTAGNE (Orne)
Le... 28 OCT 1987
Dépôt (26/MORTAGNE) 65,80 N° 31...
Reçu *quatre cent quatre-vingt francs*
Le Conservateur, *LEHURY*

Droits	4 30	T.V.A.	50	Salaires		Total	4 80
--------	------	--------	----	----------	--	-------	------



Handwritten signature and the letter 'A' at the bottom right of the page.

Société "SEMINOR" a établi l'état descriptif de division et le règlement de copropriété d'un immeuble collectif alors en cours d'édification sur un terrain situé à L'AIGLE (Orne) à l'angle de la rue Guillaume le Conquérant, sans numéro, et de la rue du Pont Moulin numéro 12, figurant au cadastre rénové de la ville de L'AIGLE sous le numéro 686 de la section AK, lieudit "rue Guillaume le Conquérant" pour une contenance d'après arpentage de quatre ares quatre vingt dix sept centiares, ci 4 a 97 ca

Aux termes dudit état descriptif de division il a été notamment créé les LOTS numéros DEUX, TROIS et QUATRE dont la désignation suit :

LOT DEUX :

Un local situé au rez de chaussée de l'immeuble, en façade sur la rue Guillaume le Conquérant, situé entre les deux cages d'escalier desservant les étages, ledit local à usage de commerce ou professionnel d'une superficie d'environ quatre vingt dix sept mètres carrés (97 m²).

Et les MILLE CENT QUATRE VINGT DIX/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble, ci 1.190/10.000^e

LOT TROIS :

Un local situé au rez de chaussée de l'immeuble à usage de commerce ou professionnel d'une superficie d'environ quarante deux mètres carrés (42m²) en façade sur la rue Guillaume le Conquérant, entre une cage d'escalier desservant les étages et le local à usage de transformateur E.D.F.

Et les CINQ CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble, ci 515/10.000^e

LOT QUATRE :

Un local à usage commercial ou professionnel (142m²) ainsi que la jouissance privative d'un patio de dix huit mètres carrés (18 m²) situé au fonds de l'immeuble et auquel on accède par une entrée contigüe au local comptage.

Et les MILLE SEPT CENT QUARANTE DEUX/DIX MILLIEMES des parties communes de l'immeuble, ci 1.742/10.000^e

Sous le titre "Section 5 du CHAPITRE III de la DEUXIEME PARTIE du règlement de copropriété de l'immeuble ci-dessus désigné, intitulé "Modification des lots" il a été spécifié ce qui suit littéralement rapporté :



(Handwritten signature)

(Handwritten mark)

Chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, mais avec l'agrément exprès du syndic et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-part de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges générales.

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

En cas de modification de l'état descriptif de division qui précède, il est stipulé que les nouveaux lots créés par suite d'une subdivision seront pris à la suite des numéros existants.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise:

- 1° Au syndic de l'immeuble alors en fonction;
- 2° Au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.



[Handwritten signature]

2ent./

La Société SEMINOR désirant modifier la consistance des lots 2, 3 et 4 de l'état descriptif de division ci-dessus analysé, elle a demandé à Maître DOUILLET notaire associé soussigné, de bien vouloir établir un état descriptif de division modificatif concernant lesdits lots, conformément aux stipulations du règlement de copropriété ci-dessus analysé et notamment dans le respect des stipulations contenues sous la section 5 du chapitre III de la deuxième partie ci-dessus littéralement rapporté.

CECI EXPOSE, il est passé à l'état descriptif de division modificatif faisant l'objet des présentes :

ETAT DESCRIPTIF MODIFICATIF

Par les présentes, les LOTS NUMERO DEUX, TROIS et QUATRE sont purement et simplement supprimés et remplacés par deux nouveaux lots, savoir :

LOT ONZE :

Un local situé au rez de chaussée de l'immeuble à usage de commerce ou professionnel, d'une superficie d'environ cent soixante douze mètres carrés (172) en façade sur la rue Guillaume le Conquérant entre les deux cages d'escalier desservant les étages, ainsi que la jouissance privative d'un patio d'environ dix huit mètres carrés (18m²) et auquel on accède également par une entrée contigue au local comptage commune aux lots onze, douze et treize.

Et les deux mille cent quatre vingts/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci 2.180/10.000^e

LOT DOUZE :

Un local situé au rez de chaussée de l'immeuble à usage de commerce ou professionnel, d'une superficie d'environ quarante huit mètres carrés (48m²) en façade sur la rue Guillaume le Conquérant, entre une cage d'escalier desservant les étages et le local à usage de transformateur E.D.F. et auquel on accède également par une entrée contigue au local comptage commune aux lots onze, douze et treize.

Et les six cent huit/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci 608/10.000^e



(Handwritten signature)

(Handwritten mark)

LOT TREIZE :

Un local à usage commercial ou professionnel d'une superficie d'environ cinquante deux mètres carrés (52m²) situé au rez de chaussée et au fond de l'immeuble et auquel on accède par une entrée commune aux lots onze, douze et treize.

Et les six cent cinquante neuf/dix millièmes des parties communes de l'immeuble, ci 659/10.000^e

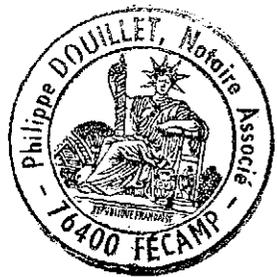
Ledit état descriptif modificatif est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après conformément à l'article 61 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959 :

N°	Nature	Quote part des	Désignation des lots
des: BATI	Etage:	des parties commu-	
LOT: MENT	lots	nes générales	
S		en 10.000 ^e	
2	Uni R.de. que Ch.	LOCAL 1.190/10.000 ^e	Supprimé et remplacé par les lots 11, 12 et 13
3	" "	" 515/10.000 ^e	Supprimé et remplacé par les lots 11, 12, 13
4	" "	" 1.742/10.000 ^e	Supprimé et remplacé par les lots 11 12 13
11	Uni R.de. que Ch.	LOCAL 2.180/10.000 ^e	Anciens lots 2 3 et 4
12	Uni R.de. que Ch.	LOCAL 608/10.000 ^e	Anciens lots 2 3 et 4
13	Uni R.de. que Ch.	LOCAL 659/10.000 ^e	Anciens lots 2 3 et 4

ANPE
A ce
Local
ancien

P L A N

Est demeuré ci-annexé après mention un plan des locaux constituant les LOT 11, 12 et 13 qui viennent d'être créés.



[Handwritten signature]

CHARGES

Le comparant précise qu'il n'est apporté aucune modification de la définition et de la composition des charges, tant générales que particulières contenues dans l'état descriptif-règlement de copropriété du 9 juillet 1985.

Par suite de la suppression des lots numéros 2, 3 et 4 et de leur remplacement par les lots 11, 12 et 13 ces lots créés supporteront donc les charges de copropriété proportionnellement aux millièmes généraux tels que lesdits millièmes sont indiqués à la suite de la désignation des nouveaux lots créés.

Par ailleurs et ainsi qu'il est dit dans la description des lots 11, 12 et 13 présentement créés, on accède auxdits lots par un couloir commun d'une superficie d'environ treize mètres carrés.

L'entretien de ce couloir sera à la charge des propriétaires desdits lots 11, 12 et 13 à raison d'UN/TIERS pour chacun d'eux.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au bureau des Hypothèques de MORTAGNE.

MENTIONS

Une copie authentique des présentes sera remise au syndic de l'immeuble.

ELECTION DE DOMICILE

Election de domicile est faite au siège de la société SEMINOR et le cas échéant dans l'immeuble faisant l'objet des présentes.



φ

A

DONT ACTE rédigé sur sept pages

Contenant une barre tirée dans les blancs, sans renvoi ni mot rayé nul.

Fait et passé à FECAMP, 10 rue Alexandre Legros,
au siège de l'office notarial.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT.

Le 2 Septembre

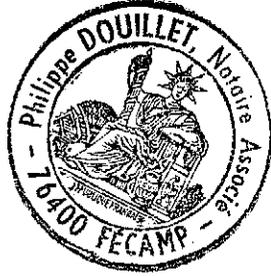
Et lecture faite, le comparant a signé avec le
notaire soussigné, lequel a signé le même jour.

[Handwritten signature]



[Small handwritten mark]

COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur huit pages
réalisée par reprographie, délivrée par le notaire
associé soussigné et certifiée par lui comme étant
la reproduction exacte de l'original.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Douillet", written over a horizontal line.