

Rúpn. N°

Le 28 JUIN 1983

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE

PARDEVANT Maître Philippe DOUILLET
Notaire associé de la Société Civile
Professionnelle "Philippe DOUILLET, No-
taire Associé" titulaire d'un Office
Notarial dont le siège est à PECAMP, 10
rue Alexandre Legros, soussigné.

ONT COMPARI)

Int : Monsieur Michel DURAND,
Directeur de Société, demeurant à ROURN
(Seine-Maritime) 14bis, avenue Pasteur.

Agissant au nom et pour le compte de la société dénommée "OMNIUM FONCIER D'AMENAGEMENT" par abréviation "OFA" société anonyme au capital de six millions de francs, dont le siège social est à PARIS (7ème arrondissement) 30 avenue Rasp., immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B.303.932.005.

Monsieur Michel DURAND,
agissant au nom et comme manda-
taire de Monsieur Jean DEMAS,
Président du Conseil d'Adminis-
tration de ladite Société, de-
meurant à MEUDON (Hauts de Seine
27 avenue du 11 Novembre.

En vertu d'une procuration
sous signature privée
en date à PARIS du 28 AVRIL
1983.

Dans laquelle pro-
curation, ledit Monsieur
DEMAS a lui-même agi en

Lore vage



qualité de Président Directeur Général de la Société "OMNIUM FONCIER D'AMENAGEMENT" et investi à ce titre des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société en vertu de l'article 113 de la Loi du 24 Juillet 1966 sur les Sociétés commerciales.

2ent : Monsieur Michel DUBOSC, Directeur de Société demeurant au BEC DE MORTAGNE (Seine-Maritime) " 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 au capital de quatre cent mille francs, ayant son siège à FECAMP 16 Place du Général Leclerc, constituée pour une durée expirant le vingt janvier deux mil cinquante neuf, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FECAMP sous le numéro B.346.050.024 et au répertoire des entreprises, sous le numéro 346.050.024.00063.

Monsieur Michel DUBOSC, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société tenue le 18 MAI 1983.



LESQUELS, préalablement à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

E X P O S É

La Société OMNIUM FONCIER D'AMENAGEMENT est actuellement propriétaire d'un terrain situé à DARNETAL dont la partie ci-après désignée doit faire l'objet d'une vente au profit de la Société SEMINOR.

Cette vente doit intervenir de la manière suivante :

Dans la première partie : La société OMNIUM FONCIER D'AMENAGEMENT, vend à la Société SEMINOR, un terrain situé à DARNETAL, cadastré section AF, numéros 270, 279 et 280, lieudit "3 rue Thiers" pour une superficie totale d'après arpentage de quinze mille deux cent deux mètres carrés (15.202 m²), moyennant un prix payable partie comptant et pour le surplus, à terme.

Dans la seconde partie : la Société SEMINOR vend à la Société OFA, une partie des locaux qu'elle doit réaliser sur le terrain acquis de la Société OFA.

Cette double mutation devant intervenir dans le même acte, il est nécessaire d'établir préalablement un état descriptif de division et règlement de copropriété de l'ensemble à réaliser par la Société SEMINOR.

En conséquence et préalablement aux mutations à intervenir dans le sens sus-exprimé, il est établi par les parties, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété dudit ensemble immobilier, conjointement par la Société OFA en sa qualité de propriétaire actuelle du terrain, et par la Société SEMINOR en sa qualité de future propriétaire et de constructeur.



CET EXPOSE TERMINE, les comparants, en leur qualité respective, ont établi ainsi qu'il suit, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier à réaliser, de manière à définir les parties d'immeuble appartenant à chacune des deux Sociétés.

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

P L A N

PREAMBULE

Première partie

DESIGNATION ET DIVISION DU GROUPE D'IMMEUBLES

<u>CHAPITRE I - Désignation Générale :</u>	pages
Section 1: désignation du terrain	10
Section 2: désignation des constructions	11
Plans	14
Section 3: Permis de construire.	15
Section 4: Origine de propriété	15
<u>CHAPITRE II - DISTINCTION entre "PARTIES COMMUNES" et "PARTIES PRIVATIVES"</u>	20
Section 1: Généralités	20
Section 2: Définition des parties communes	20
Section 3: Définition des parties privatives	23
Section 4: Dispositions diverses	24
<u>CHAPITRE III- DIVISION DU GROUPE D'IMMEUBLES EN LOTS</u>	25
Section 1: Composition des lots	25
Section 2: nomenclature des appartements selon leur type	25
Section 3: Etat descriptif de division	26
Tableau Récapitulatif	41

Deuxième partie

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

<u>CHAPITRE I - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES et DES PARTIES COMMUNES</u>	44
Section 1: Généralités.	44



Section 2 : Usage des "PARTIES PRIVATIVES"	44
1°) Généralités	44
2°) destination du groupe d'immeubles	45
3°) Occupation	45
A) Appartements	
B) locaux commerciaux au rez-de chaussée du bâtiment A.	
C) emplacements de parking	
D) prescriptions diverses s'appliquant à l'ensemble des locaux.	
4°) Harmonie Aspect.	46
5°) Sécurité - salubrité	46
6°) tranquillité	49
7°) Dispositions diverses	50
Section 3 : Usage des "PARTIES COMMUNES"	52
1°) Généralités	52
2°) Encombrement	52
3°) Aspect extérieur de l'immeuble	53
4°) Services collectifs et éléments d'équipement	54
5°) Espaces libres	54
6°) Loggias, balcons, terrasses ou assimilés.	54
Section 4 : Dispositions diverses	55
<u>CHAPITRE II - CHARGES DE L'IMMEUBLE</u>	56
Section 1 : Principes	56
Section 2 : charges générales	56
1°) Définition	56
2°) Répartition	58
Section 3 : Charges spéciales à chaque corps de bâtiment	58
1°) Définition	58
2°) Répartition	59
Section 4 : Charges spéciales au bâtiment F à usage de parking.	59
1°) Définition	59
2°) Répartition	60
Section 5 : Charges des locaux commerciaux hors bâtiment A.	60
1°) Définition	60
2°) Répartition	60
Section 6 : Charges et entretien des escaliers.	61
1°) Définition	61
2°) Répartition	61
Section 7 : Charges des ascenseurs	61
1°) Définition	61
2°) Répartition	62



Section 8 : Dépenses diverses	62
1°) Ravalement et réfection générales	62
2°) entretien des balcons, loggias, ou terrasses	62
3°) Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes	62
4°) Reconstruction partielle.	62
5°) Reprises des vestiges	63
6°) aggravation des dépenses	63
7°) Dépenses afférentes aux parties privatives	63
Section 9 : Subdivision ultérieure des charges	63
Section 10: Règlement - provisions - fonds de prévoyance - garantie	64

CHAPITRE III - OPERATIONS DIVERSES: MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES- LOCATIONS - MODIFICATION DES LOTS. 65

Section 1 : Mutation de propriété	66
1°) Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs	66
2°) Mutation entre vifs	66
3°) Mutation par décès	67
Section 2 : Indivision - Démembrement de la Propriété.	68
Section 3 : Hypothèques	68
Section 4 : Location - Autorisation d'occuper	69
Section 5 : Modification des lots	69
Section 6 : Actions en Justice	71

Troisième partie

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

<u>CHAPITRE I - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES</u>	72
Section 1 : Généralités	72
Section 2 : Assemblées des copropriétaires	72
I. Droit de vote	72
II. convocation des assemblées	73
III. tenue des assemblées	75
IV. Décisions	76
A) décisions ordinaires	
B) décisions prises dans des conditions particulières de majorité	
C) décisions extraordinaires	
V. Dispositions diverses	78



PREAMBULE

I.- Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi numéro 65-557 du 10 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 dénommé " parties privatives " et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires dénommés " parties communes ".

2°) De déterminer les parties privatives et les millièmes de copropriété attachés à ces parties privatives devant appartenir à chacune des sociétés GFA et SEMINOR.

3°) De fixer en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°) D'organiser l'administration de l'immeuble.

5°) 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 syndicats conformément à l'article 14 de la Loi du 10 Juillet 1965 et au présent règlement, qui prévoit, outre un syndicat principal, la création de syndicats secondaires.

Il y a lieu d'observer que la réalisation de l'immeuble pourra avoir lieu par tranches successives.

En conséquence, la mise en place de l'organisation collective de la copropriété, s'effectuera dans les conditions ci-après stipulées et convenues.

Le syndicat principal prendra naissance à partir de l'achèvement d'un corps de bâtiment.



Toutefois, conformément aux principes régissant la copropriété des immeubles bâtis résultant de la Loi du 10 Juillet 1965, sa compétence sera limitée à la conservation et à l'administration des parties communes générales dont la réalisation aura été antérieurement achevée et qui se trouveront, en conséquence, mises à la disposition des copropriétaires.

De la sorte, son objet d'abord limité à la conservation et à l'administration des parties communes générales achevées, s'étendra aux parties communes générales achevées ultérieurement, et ce, au fur et à mesure de leur achèvement et de leur mise à la disposition des copropriétaires.

Dès qu'un bâtiment sera achevé, le syndicat secondaire de ce bâtiment prendra naissance.

De convention expresse entre les comparants, les copropriétaires ou occupants d'un corps de bâtiment achevé devront supporter les inconvénients inhérents à la réalisation de l'autre corps de bâtiment.

Corrélativement à ce qui vient d'être dit ci-dessus, le statut légal et conventionnel de la copropriété des immeubles bâtis, ne recevra application pour chacune des tranches, qu'au fur et à mesure de l'achèvement d'un corps de bâtiment et éléments composant celui-ci.

Il en sera ainsi, spécialement des dispositions du règlement de copropriété relatives aux travaux et aux charges de l'immeuble.



PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DU GROUPE D'IMMEUBLES

CHAPITRE I

DESIGNATION GENERALE

Section 1. - Désignation du terrain :

UN TERRAIN de forme irrégulière situé à DARNETAL (Seine-Maritime) rue Thiers numéro 3, d'une superficie d'après arpentage de quinze mille deux cent deux mètres carrés (15,202 m²) figurant au cadastre de la Ville de DARNETAL de la manière suivante :

Section AP , lieudit "3, rue Thiers, numéros :

- 278 pour une superficie de quinze mille cent soixante dix neuf mètres carrés, ci	15.179
- 279 pour douze mètres carrés , ci.	12
- 280 pour onze mètres carrés, ci ..	11

Soit ensemble une superficie totale de : QUINZE MILLE DEUX CENT DEUX METRES CARRES , ci	15,202
	=====

Tel que ledit terrain existe, s'étend, se poursuit et comporte, en toutes circonstances et dépendances et tel qu'il figure entouré d'un liseret jaune en un plan dressé le 18 MARS 1983 par Monsieur HEDOUIN, Géomètre-Expert au MESNIL-ESNARD dont un exemplaire est demeuré ci-annexé après mention.

DOCUMENT D'ARPENTAGE

Les parcelles ci-dessus désignées, proviennent de la suppression d'une ancienne parcelle portant le numéro 41 de la section AP, pour une contenance de dix huit mille trois cent soixante douze mètres carrés (18,372 m²) et de son remplacement par quatre (4) nouvelles parcelles, savoir :

- La première portant le N° 277 pour une superficie de 3.170 m² conservée par la Sté OPA pour être cédée à l'Etat,

- Et les trois autres, portant les N° 278, 279 et 280 ci-dessus désignées, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par le Service du Cadastre de ROUEN portant le numéro 396 vérifié et numéroté par ledit Service le 24 MARS 1983.

Le procès verbal de délivration sus-visé sera déposé à la Conservation des Hypothèques en même temps qu'une copie authentique des présentes.



Section 2 - Désignation des constructions

Le groupe d'immeubles, dans son état futur d'achèvement, consistera en :

1°) Un corps de bâtiment dit " Bâtiment A " édifié au Nord-Est du terrain ci-dessus désigné comprenant :

- au rez-de-chaussée :

a) Surface commerciale sous le bâtiment principal et en extension sous un toit terrasse de simple rez-de-chaussée ;

b) hall d'entrée desservant les étages ci-après dans lequel locaux communs, cage d'escalier, cage d'ascenseur et gaines techniques.

- à chacun des premier, deuxième, troisième quatrième et cinquième étages :

a) cage d'escalier et d'ascenseur, palier d'étage, gaines techniques;

b) Neuf appartements dont deux d'une pièce, deux de trois pièces, et cinq de quatre pièces.

c) Neuf celliers indépendants auxquels on accède du palier de chaque niveau.

2°) Un corps de bâtiment dit " Bâtiment B " jouxtant le bâtiment C ci-après, élevé d'un rez-de-chaussée et cinq étages comprenant :

- au rez-de-chaussée :

a) Hall d'entrée avec locaux communs, cage d'escalier cage d'ascenseur et couloir de circulation.

b) Six appartements dont un d'une pièce, un de deux pièces, un de trois pièces et trois de quatre pièces.

- A chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages :

a) cage de l'escalier et de l'ascenseur, palier d'étage couloir de circulation, locaux communs et gaines techniques

b) Et six appartements, dont un de deux pièces, un de trois pièces, trois de quatre pièces et un de cinq pièces.

3°) Un corps de bâtiment dit " Bâtiment C " construit entre le bâtiment B ci-dessus, et le bâtiment D, ci-après désigné, élevé d'un rez-de-chaussée et cinq étages comprenant :

- au rez-de-chaussée :

a) Hall d'entrée avec locaux communs avec cage d'ascenseur, cage d'escalier et couloir de circulation.

b) Sept appartements dont un d'une pièce, un de deux pièces, trois de trois pièces, un de quatre pièces et un de cinq pièces.

- A chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages :

a) cage d'escalier et cage d'ascenseur, palier d'étage couloir de circulation, locaux communs et gaines techniques



b) Deux celliers auxquels on accède par le couloir de circulation.

c) sept appartements dont un de deux pièces, quatre de trois pièces, un de quatre pièces et un de cinq pièces.

4°) Un corps de bâtiment dit " BATIMENT D " entre le bâtiment C ci-dessus, et le bâtiment E ci-après désigné, élevé d'un rez-de-chaussée, de trois étages pour une partie de l'immeuble, et d'un quatrième étage pour le surplus, comprenant :

- au rez-de-chaussée :

a) Vers le Bâtiment C, ci-dessus : hall d'entrée avec locaux communs, cage d'escalier, cage d'ascenseur couloir de circulation et gaines techniques.

b) CINQ appartements dont un d'une pièce, deux de deux pièces, et deux de trois pièces.

A) Vers le Bâtiment E : Hall d'entrée avec locaux communs, cage d'escalier et cage d'ascenseur, couloir de circulation et gaines techniques.

B) Deux appartements dont un de trois pièces et un de quatre pièces.

- A chacun des premier, deuxième et troisième étages :

a) Deux cages d'escalier et d'ascenseur, palier d'étage, couloir de circulation, locaux communs avec gaines techniques et un cellier indépendant.

b) DIX appartements, dont trois de deux pièces principales, et sept de trois pièces principales.

- Au quatrième étage :

a) cage de l'escalier et de l'ascenseur, palier d'étage, couloir de circulation, local avec gaines techniques.

b) et SIX appartements dont un de deux pièces, trois de trois pièces, un de quatre pièces et un de cinq pièces.

5°) Un corps de bâtiment dénommé " BATIMENT E " jouxtant le bâtiment D, ci-dessus décrit, élevé d'un rez-de-chaussée et de trois étages, comprenant :

- Au rez-de-chaussée :

a) hall d'entrée, couloir de circulation, cage de l'escalier et de l'ascenseur, locaux communs et gaines techniques.

b) CINQ appartements dont un d'une pièce, deux de trois pièces et deux de quatre pièces.

- A Chacun des premier, deuxième et troisième étages :

a) cage de l'escalier et de l'ascenseur, palier d'étage, couloir de circulation local avec gaines techniques.



b) Et CINQ appartements, dont un de deux pièces, deux de trois pièces, un de quatre pièces et un de cinq pièces.

6°) Un autre corps de bâtiment dit "BATIMENT F" édifié derrière l'ensemble des autres bâtiments ci-dessus décrits, à usage principal d'emplacements de parkings, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage comprenant :

a) au rez-de-chaussée : rampe d'accès et aire de circulation pour les véhicules automobiles, et CENT TRENTE TROIS (133) emplacements de parking,

b) Au premier étage : rampe d'accès et aire de circulation, QUATRE VINGT CINQ (85) emplacements de parking et aire de jeux dont l'usage sera réservé exclusivement aux locaux à usage d'habitation.

7°) Le surplus du terrain, sera aménagé en voies de circulation pour les piétons, les véhicules automobiles, aires de stationnement communs et espaces verts, le tout commun à l'ensemble des propriétaires.

Le tout conformément aux plans dont l'énumération figure ci-dessus, tel que de groupe d'immeubles existera avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Pour la compréhension des plans et du présent état descriptif de division, il est précisé :

- Que le BATIMENT A figure sur les plans ci-dessous décrits, par les lettres A.B ;

- Que le BATIMENT B figure sur lesdits plans, par la lettre C ;

- Que le BATIMENT C figure sur les plans ci-dessous décrits, par la lettre D ;

- Que le BATIMENT D figure sur les plans ci-dessous décrits, par les lettres E.F. ;

- Que le BATIMENT E figure sur les plans ci-dessous décrits, par la lettre G .

P L A N S

Sont demeurés ci-annexés après mention et après avoir été certifiés par les comparants, les plans établis par Monsieur G. HUARD, Architecte à ROUEN, 44, boulevard des Belges, savoir :



1°) Plan de situation dressé le 23 JUIN 1982 portant le numéro 1.

2°) Plan d'implantation dressé le 23 JUIN 1982 portant le numéro 0.

3°) Plan d'exécution du rez-de-chaussée du corps de BATIMENT A et des surfaces commerciales sous terrasse dressé le 23 JUIN 1982 modifié le 23 FEVRIER 1983 portant le numéro 14.

4°) Plan d'exécution des étages du corps de BATIMENT A dressé le 23 JUIN 1982 modifié le 23 FEVRIER 1983 portant le numéro 13.

5°) Plan d'exécution du rez-de-chaussée du corps de BATIMENT B, dressé le 23 JUIN 1982 modifié le 23 FEVRIER 1983 portant le numéro 16.

6°) Plan d'exécution des étages du corps du BATIMENT B dressé le 23 JUIN 1982 modifié le 23 FEVRIER 1983 portant le numéro 17.

7°) Plan d'exécution du rez-de-chaussée du corps de BATIMENT C dressé le 23 JUIN 1982 modifié le 23 FEVRIER 1983 portant le numéro 18.

8°) Plan d'exécution des étages du corps de BATIMENT C dressé le 23 JUIN 1982 modifié le 23 FEVRIER 1983 portant le numéro 19.

9°) Plan d'exécution du rez-de-chaussée du corps de BATIMENT D, dressé le 23 JUIN 1982 modifié le 23 FEVRIER 1983, portant le numéro 20.

10°) Plan d'exécution des étages du corps de BATIMENT D, dressé le 23 JUIN 1982 modifié le 23 FEVRIER 1983, portant le numéro 21.

11°) Plan d'exécution du rez-de-chaussée du corps de BATIMENT E, dressé le 23 JUIN 1982 modifié le 23 FEVRIER 1983 portant le numéro 22.

12°) Plan d'exécution des étages du corps de BATIMENT E dressé le 23 JUIN 1982 modifié le 23 FEVRIER 1983 portant le numéro 23.

13°) Plan du rez-de-chaussée du BATIMENT F à usage de parking dressé le 23 JUIN 1982 modifié le 23 FEVRIER 1983 portant le numéro 11.

14°) Plan des parkings, niveau Etage du BATIMENT F, dressé le 23 Juin 1982 modifié le 23 FEVRIER 1983, ce plan ne porte aucun numéro.

Les plans ci-dessus annexés sont réalisés à l'échelle de Un/Centième (1/100ème).

Les éléments d'équipement, éventuellement portés sur lesdits plans, ne figurent qu'à titre indicatif et ne présentent donc pas un caractère contractuel.



Section 3 - Permis de construire :

Le groupe d'immeubles à réaliser conjointement par les Sociétés SEMINOR et OYA , a fait l'objet d'un permis de construire numéro 76.212.2.74985 qui a été accordé à la Société OMNIUM FONCIER D'AMENAGEMENT, par Monsieur le Préfet, Commissaire de la République de la Région de Haute Normandie et du Département de la Seine-Maritime, par arrêté en date du 27 SEPTEMBRE 1982 dont une photocopie de l'ampliation est demeurée ci-annexée après mention et visa par les comparants.

Section 4 - Origine du propriété :

I.- DU CHEF DE LA SOCIÉTÉ OMNIUM FONCIER D'AMENAGEMENT :

Le terrain ci-dessus désigné appartient à la société O.F.A. pour l'avoir acquis de :

1ent: Monsieur Georges, Fernand, Jacques MIRAY
Industriel, demeurant à DARNETAL, 1 rue Thiérs, époux
de Madame Suzanne, Gilberte, Charlotte MAILLARD.
Né à ROUEN le 21 OCTOBRE 1908.

2ent: Monsieur Paul Albert MIRAY, industriel, demeurant à MONT-SAINT-AIGNAN 10 rue Robert de Thorigni, époux de Madame Suzanne, Jeanne Anna VEYSSIERE.
Né à DARNETAL le 26 MAI 1910.

3ent: La société "ETABLISSEMENTS J. et P. MIRAY et Cie" société anonyme au capital de un million cinq cent mille francs, dont le siège social était à DARNETAL, 2 rue de l'Ecole, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro B.570.504.795.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude LECOEUR Notaire à NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE le 24 octobre 1980.



Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal hors taxes sur la valeur ajoutée, de deux millions sept cent mille francs (2.700.000 Frs) qui a été payé comptant ainsi qu'il résulte de l'acte présentement analysé.

Audit acte, il a été fait les déclarations habituelles par les vendeurs, justifiant que ces derniers pouvaient disposer librement de leur immeuble.

Une copie authentique de ce contrat de vente a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de ROUEN le 31 Octobre 1980 volume 2.357 numéro 19.

ORIGINE ANTERIEURE

Ce même immeuble appartenait savoir :

- Pour partie, conjointement en propre à Messieurs Jacques et Paul MIRAY, divisément chacun pour moitié ;
- Et pour le surplus, la société anonyme "ETABLISSEMENT J. et P. MIRAY et Cie", ainsi qu'il va être expliqué :

I. - DU CHEF DE LA SOCIÉTÉ D'ACQUÊTS MIRAY-GOUELLAIN

Originairement cet ensemble immobilier dépendait de la société d'acquêts ayant existé entre Monsieur Charles Fernand MIRAY et Madame Alice Albertine GOUELLAIN, ci-après nommés, par suite de l'attribution qui en avait été faite à Monsieur Charles MIRAY suivant acte reçu par Me GUÉRIN, Notaire à ROUEN les 8 et 9 février 1909, transcrit au premier bureau des hypothèques de ROUEN le 22 février 1909 volume 330 n° 24 ; ledit acte contenant liquidation à la suite de dissolution par accord amiable, d'une Société en nom collectif ayant pour raison sociale "Paul MIRAY et Fils" et son siège social à DARNETAL, 1 et 3 rue Thiers, laquelle société avait été constituée suivant acte reçu par Me GUÉRIN Notaire à ROUEN le 10 Novembre 1906.

II. - DECES de Monsieur Charles MIRAY

Monsieur Charles Fernand MIRAY, en son vivant Industriel demeurant à DARNETAL, rue Thiers N° 3, époux de Madame Alice Albertine GOUELLAIN, est décédé en son domicile sus-indiqué le 7 Novembre 1933, laissant :

lent: Madame Alice, Albertine GOUELLAIN, son épouse survivante, avec laquelle il était marié sous le régime dotal avec attribution d'une société d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me DESREZ, Notaire à ROUEN, et Me GUÉRIN Notaire à ROUEN le 12 avril 1906.

Madame Veuve MIRAY :

- ayant droit, en vertu de l'article deuxième de son contrat de mariage, outre sa moitié en pleine propriété dans le bénéfice de la société d'acquêts, et ce, à titre



[Signature]

de convention du mariage, à l'usufruit pendant sa vie de la moitié de la part attribuable aux héritiers de son mari, dans lesdits bénéfices de la société d'acquêts.

- Donataire en vertu de l'article douzième dudit contrat de mariage de l'usufruit de la moitié de tous les biens mobiliers et immobiliers appartenant en propre à son défunt mari,

- Et conse ayant droit, en vertu de l'article 767 du Code Civil, à l'usufruit du quart des biens composant la succession de son mari, sauf à confondre cet usufruit avec l'avantage plus étendu résultant de la donation sus-énoncée.

2^{ème}: Et pour seuls héritiers conjointement pour le tout et divisément chacun pour moitié, sauf les droits à tous titres de l'épouse survivante :

- a) Monsieur Georges Fernand Jacques MIRAY sus-nommé.
- b) et Monsieur Paul Albert MIRAY sus-nommé.

Ses deux enfants issus de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités sont constatées par l'intitulé de l'inventaire dressé lors du décès de Monsieur Charles MIRAY par Maître PANNIER, Notaire à ROUEN, suivant procès-verbal en date au commencement du 16 novembre 1933.

III.- LIQUIDATION-PARTAGE APRES LE DECES DE Monsieur Charles MIRAY.

Suivant acte reçu par Maître PANNIER et Maître DE FOUGÈRE Notaires à ROUEN, le 28 Juin 1934, il a été procédé entre Madame Veuve MIRAY née GOUILLAIN, Monsieur Georges, Fernand Jacques MIRAY et Monsieur Paul Albert MIRAY à la liquidation et au partage tant de la société d'acquêts ayant existé entre Monsieur et Madame MIRAY-GOUILLAIN que de la succession de Monsieur Charles MIRAY, décédé ainsi qu'il est dit plus haut.

Aux termes de cet acte, l'ensemble immobilier dont il s'agit a été attribué pour l'usufruit à Madame Veuve MIRAY née GOUILLAIN, et pour la nue-propriété à Messieurs Jacques et Paul MIRAY chacun à concurrence de moitié indivise.

Cet acte de liquidation-partage a eu lieu sans soulte ni retour de part ni d'autre.

Ledit acte ne paraît pas avoir été transcrit.

IV.- APPORT DE PARTIS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER A LA SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE "J. et P. MIRAY".

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à DARNETAL du 22 DECEMBRE 1941, dont l'un des originaux porte la mention "enregistré à Darnétal le 29 décembre 1941, folio 32, numéro 372, reçu : E. 125 Frs, le Receveur (signé: illisiblement)", Messieurs Jacques et Paul MIRAY ont conjointement fait apport à la société à Responsabilité Limitée "J. et P. MIRAY" ayant son siège à DARNETAL, 2 rue de



l'Ecole, à titre d'augmentation de capital, de la nue-propriété soumise à l'usufruit de Madame Veuve MIRAY née GOUËLLAIS sus-nommée,

D'immeubles dont la désignation suit:

1°) Des terrains d'une contenance d'environ un hectare paraissant alors cadastrés sous les numéros 338p, 339, 340, 341, 342, 343, 355p de la section C, bornés au nord par Messieurs Jacques et Paul MIRAY, à l'est par Monsieur BRASQUENATS et Madame RAPPEY, au sud par la rivière "Le Bôbec" et la rue de l'Ecole et à l'ouest par Monsieur Paul MIRAY,

2°) Dans ces terrains, une source d'eau vive,

3°) Sur les dits terrains, les bâtiments décrits ci-après dont l'entrée sur rue de l'Ecole, numéro 2 :

- Magasin cotons et drogues, bureaux, conciergo.
- Atelier de teinture en écheveaux, mercerisage.
- Bâtiment des chaudières.
- Bâtiment de la machine à vapeur.
- Cheminée.
- Bâtiment des sécheries.
- Magasin d'expédition.
- Atelier de teinture en bobines.
- Atelier de bobinage.
- Atelier d'impression.

Ces immeubles ont été évalués à la somme de TROIS MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE ANCIENS FRANCS et leur apport a été consenti et accepté moyennant l'attribution aux apporteurs de trois mille deux cent cinquante parts nouvelles de mille anciens francs chacune, entièrement libérées et assimilées aux parts anciennes.

En conséquence de cet apport, il a été attribué à Monsieur Jacques MIRAY : mille six cent vingt cinq (1625) parts, et à Monsieur Paul MIRAY : mille six cent vingt cinq (1625) parts.

A la suite de cet apport à titre d'augmentation de capital, le capital de la société avait été fixé à la somme de QUATRE MILLIONS D'ANCIENS FRANCS et divisé en quatre mille parts de mille anciens francs chacune attribuées à chaque associé suivant ses apports.

L'apport immobilier dont il s'agit avait fait l'objet d'une autorisation de Monsieur le Préfet de la Seine-intérieure en date du 17 décembre 1941, sous le numéro 7.279, délivrée en conformité du décret du 16 Novembre 1940.

L'un des originaux de cet acte d'apport avait été déposé au rang des minutes de Maître PANNIER Notaire à ROUEN, suivant acte reçu par lui les 21 février et 13 Mars 1945.

Une expédition de cet acte de dépôt et de ses annexes a été transcrite au premier bureau des hypothèques de ROUEN le 23 Mars 1945, volume 2298 numéro 24.



Un état délivré par Monsieur le Conservateur audit Bureau d'hypothèques du chef de Messieurs Jacques et Paul MIRAY, était négatif général.

V.- TRANSFORMATION DE LA SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE "J. et P. MIRAY" en SOCIETE ANONYME:

AUX TERMES D'UN ACTE SOUS SEINGS PRIVES en date à ROUEN du 20 Janvier 1958, enregistré à ROUEN le 21 FEVRIER 1958 folio 91, bordereau 92 A/2, la société à responsabilité limitée "J. et P. MIRAY" a été transformée en Société Anonyme.

Sous sa forme anonyme, cette société a pris la dénomination suivante : "Etablissements J. et P. MIRAY et Cie".

Cette transformation a été publiée conformément à la Loi.

VI.- DECES DE Madame Veuve MIRAY née GOUILLAIN

Madame Veuve MIRAY née Alice Albertine GOUILLAIN, sus-nommée est décédée à ROUEN le 16 Janvier 1976.

En conséquence, l'usufruit qui appartenait à ladite dame sur l'ensemble immobilier compris en la présente vente, s'est trouvé éteint.

II.- DU CHEF DE LA SOCIETE SEMINOR:

Ce même terrain va appartenir à la société SEMINOR pour l'acquérir aujourd'hui même de la société OMNIUM FONCIER D'AMENAGEMENT aux termes d'un acte reçu par Maître DOUILLET Notaire associé sous-signé, dont une copie authentique sera publiée en même temps que les présentes.

Cette vente devra avoir lieu moyennant le prix toutes taxes comprises de : six millions quatre cent soixante quinze mille francs (6.475.000 frs), payé comptant, à concurrence de un million de francs (1.000.000 frs) et pour le surplus, soit : cinq millions quatre cent soixante quinze mille francs (5.475.000 Frs) au plus tard le trente octobre mil neuf cent quatre vingt cinq (30 OCTOBRE 1985) suivant des modalités définies dans ce même acte et dont il est inutile de rappeler les clauses.



CHAPITRE II

DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" et "PARTIES PRIVATIVES"

Section 1 : Généralités :

Le groupe d'immeubles 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 affectées à l'usage ou à 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, telle qu'elle est indiquée dans l'état descriptif de division ci-après établi et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

Section 2 - Définition des parties communes

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de "parties communes générales" ; celles qui appartiennent à certains d'entre eux seulement sont qualifiées de "parties communes spéciales".

Les parties communes générales et spéciales se répartissent entre les copropriétaires selon les quotités indiquées pour chaque lot à l'état descriptif de division ci-après établi.

I. - Parties communes générales

Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent notamment, mais seulement si les choses énumérées ci-dessous s'y trouvent et sans que cette énonciation soit limitative :

1. La totalité du sol, bâti et non bâti, du terrain, tel que désigné au chapitre I, section 1, ci-dessus ;

2. Les clôtures, haies et murs séparatifs, en tant qu'ils dépendent de la copropriété,

3. Les entrées, passages, voies de circulation



et dégagements pour piétons et voitures à l'intérieur du groupe d'immeubles, le jardin et les espaces intérieurs, y compris les dépendances et équipements qui seraient susceptibles d'y être installés, tels qu'éventuellement des aires de jeux pour enfants mais excepté bien entendu les jardins et emplacements de parking privatifs ;

4. Les canalisations et gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune etnotamment les tuyaux de tout-à-l'égout, les drains et les branchements d'égout, les prises d'eau, les bouches d'arrosages des espaces verts, l'éclairage extérieur, les canalisations principales d'eau et d'électricité avec tous leurs accessoires la borne d'eau en cas d'incendie, le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chacun des bâtiments ;

5. Les locaux divers destinés au service collectif d'entretien et de gardiennage tel que le local pour entreposer les ordures ménagères s'il en existe,

Les locaux collectifs affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires du groupe d'immeubles ;

Et en général, sous les accessoires des parties communes, les installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils et les équipements affectés au service général du groupe d'immeubles, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage.

II.- Parties communes spéciales

A. Parties communes spéciales aux corps de BATIMENT A, B, C, D, E

Constituent des parties communes spéciales aux copropriétaires des appartements et autres locaux composant chacun des corps de BATIMENT A, B, C, D, et E, ci-dessus désignés au chapitre I, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble de ces copropriétaires ou à plusieurs d'entre eux.

Elles comprennent notamment pour chaque bâtiment mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent ;



et sans que cette énonciation soit limitative :

1. Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité des bâtiments;

Les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente ;

2. Les planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives ;

3. Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité : les murs, les couvertures des bâtiments, les charpentes, poutres et solives ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, encore qu'elles puissent être affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire ;

4. Les fenêtres et châssis et les lanternaux éclairant les escaliers et couloirs, les combles et autres parties communes, la porte d'entrée du bâtiment et les portes donnant accès aux couloirs des dégagements et locaux communs ;

5. 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 seul copropriétaire ;

6. Les canalisations, gaines, conduites, prises d'air et réseaux de toute nature avec leurs accessoires (têtes et bouches de cheminées) y compris les 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 à un seul et même local privatif et sis à l'intérieur de celui-ci) ;

7. Les conduits de fumée et de ventilation avec leurs accessoires encore qu'ils puissent ne desservir qu'un seul local privatif ;

8. Les antennes collectives de radio et de télévision et leurs gaines et câbles de distribution, mais non compris les prises dans les appartements, les gaines et câbles de téléphone ;

9. Les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées jusqu'à et y compris les branchements sur les canalisations principales du groupe d'immeubles ;

10. Les colonnes et canalisations d'eau et d'électricité ;

11. Les branchements d'eau, d'électricité et d'égouts sur les canalisations principales du groupe d'immeubles ;

12. Les postes d'eau communs et les canalisations correspondantes ;

13. Le hall d'entrée, l'escalier, la cage d'escalier (à l'exclusion des portes palières des locaux privatifs) les couloirs de circulation et tous dégagements communs, desservant exclusivement le bâtiment considéré.



14. Les compteurs généraux d'eau et d'électricité ;

15. Les installations des ventilations mécaniques avec leurs accessoires et, en général, les éléments installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des locaux situés dans chacun des bâtiments considérés, y compris leurs emplacements sauf ceux situés à l'intérieur d'un local privatif et destiné à son service exclusif ;

16. Les accessoires des " parties communes spéciales " sus-énoncées, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipements : installations d'éclairage, galces, décorations, tapis, paillassons (non compris éventuellement les tapis-brosse sur les paliers d'entrée qui seront " parties privatives "), les appareils, les équipements affectés au service particulier des bâtiments considérés, les objets mobiliers affectés à cet usage.

B. Parties communes spéciales à l'immeuble
composant le BÂTIMENT F à usage de parking couvert :

Constituent des parties communes spéciales aux copropriétaires des emplacements de parking, composant le bâtiment F :

1. Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité et à la solidité de l'immeuble ;

2. La dalle en béton armé de couverture de l'ouvrage, en ce, non compris le revêtement d'étanchéité de l'aire de jeux dont l'usage sera réservé aux propriétaires ou occupants des lots à usage d'appartement.

3. L'escalier d'accès au parking et ceux de secours, la rampe d'accès et de sortie du parking et s'il y a lieu tous systèmes de fermetures et accessoires de ce parking, les aires de circulation intérieures, le matériel et équipement contre l'incendie, les réseaux d'assainissement avec leurs accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantation ...)

4. Les branchements d'eau, d'électricité et autres réseaux et d'une manière générale, sans que l'énumération ci-dessus soit limitative, tout ce qui concourt à la solidité ou à l'utilité des usagers des emplacements de parking sans exception ni réserve.

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 établi ci-après 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 ci-après énumérées s'y trouvent :

- les carrelages, dalles ou parquets et, en général tous revêtements de sols ;
- les plafonds et les planchers (à l'exception de leur gros œuvre et structures qui dépendent des "parties communes") ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fondtres, les portes-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que les chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés (à l'exception des parties en béton, pierres ou briques) ;
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons quels qu'ils soient ; les peintures et papiers peints
- les canalisations se trouvant à l'intérieur d'un local privatif et affectés 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 d'eau et des water-closets ;
- les installations des cuisines (évier, meuble sous évier, plaques électriques de cuisson, réfrigérateurs ...) ;
- les installations de chauffage (convecteurs et leurs groupes de résistance) et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et destinées à son usage exclusif ;
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie ...) les placards et penderies tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, peintures, boiseries ...) ;
- les jardins et espaces affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire ; s'il en existe,
- et, en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des 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 œuvre.



2°) Il est précisé que les balcons, terrasses, 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 et des garde-corps et barres d'appuis.

CHAPITRE III

DIVISION DU GROUPE D'IMMEUBLES EN LOTS

Section 1 - Composition des lots :

I.- Le groupe d'immeubles est divisé en cinquante et un lots (51) -----
selon la désignation de l'état descriptif de division établi au présent chapitre, section 3.

Celui-ci comprend, pour chaque lot, l'indication des "parties privatives" affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et des quotes-parts indivises tant dans les "parties communes générales" du groupe d'immeubles, que dans les "parties communes spéciales" à chaque bâtiment, telles que ces parties sont définies ci-dessus au chapitre II paragraphe A et B.

II.- Chaque copropriétaire a donc des droits indivis sur les "parties communes" et un droit exclusif et particulier sur les parties du groupe d'immeubles comprises dans son lot. Ces droits sont inséparables, de telle sorte que le partage des parties communes ne pourra être provoqué, celles-ci étant, de convention expresse, placée sous le régime de l'indivision forcée organisée dans le cadre des textes sus-visés, par dérogation à l'article 815 du Code Civil et en application de l'article 6 de la Loi du 10 Juillet 1965 ci-dessus visée, sous réserve des exceptions qui peuvent être prévues par ladite Loi.

Section 2 - Nomenclature des appartements selon leur type

Les Cent quatre vingt six (186) appartements qui composent les corps de bâtiment faisant l'objet des présentes, sont, sur le plan architectural, de cinquante quatre types différents.

La nomenclature de ces différents types d'appartements, a été réalisée par Monsieur HUARD, architecte sus-nommé.



La nomenclature de ces différents types de bâtiment ainsi que la surface habitable de chacun d'eux, a fait l'objet de tableaux individuels et récapitulatifs par bâtiment, contenus en quatorze pages.

Ce document demeurera ci-annexé après mention et visa par les parties, et il sera essentiellement fait référence à ces tableaux lors de la description des biens compris dans chaque lot ci-après créé.

Il est donc inutile d'établir la nomenclature détaillée de chaque type d'appartement, les comparants déclarant vouloir se référer essentiellement à la nomenclature sus-visée, établie par Monsieur HUARD.

Par ailleurs, et pour compléter cette nomenclature, il est précisé par les comparants, que chaque appartement disposera d'un cellier et que la plupart des appartements situés dans les étages, ont un balcon au minimum.

Section 3 - Etat descriptif de division :

Comme il est dit à la section 1 du présent chapitre, le groupe d'immeubles fait l'objet de cinquante et un (51) -----lots, savoir :

1°) Pour le corps de BATIMENT A : deux lots numéros 1 et 2 inclus ;

2°) Pour le corps de BATIMENT H : un lot numéro 101 ;

3°) Pour le corps de BATIMENT C : un lot numéro 201 ;

4°) Pour le corps de BATIMENT D : deux lots numéros 301 et 302 ;

5°) Pour le corps de BATIMENT E : un lot numéro 401 ;

6°) Pour le corps de BATIMENT F : à usage de parking couvert, quarante quatre lots, numéros 501 à 544 inclus.

La désignation de ces lots est établie ci-après :

Il est rappelé qu'elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, désignées par référence à la nomenclature des appartements donnée à la section 2 qui précède, et une quote-part indivise dans les "parties communes générales" exprimée en/dix millièmes d'une part, et, s'il y a lieu, dans les "parties communes spéciales" d'autre part.

Observation étant ici faite :

Que les numéros des emplacements de parking contenus dans cette désignation après l'indication du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de tous autres, et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur ledits emplacement de parking.



Les lots du groupe d'immeubles, objet des présentes, comprennent :

Dans le BATIMENT A :

LOT NUMERO 1 , au rez-de-chaussée du bâtiment A et par extension sous l'avancée de simple rez-de-chaussée formant corps avec ce même bâtiment, mille six cent quarante trois mètres carrés (1.643 m2) environ de surface commerciale et de réserve commerciale, le tout d'un seul tenant;

Et les Neuf cent soixante douze / dix millièmes des parties communes générales, ci

%o Spéciaux	%o Généraux
	972

Et les Mille neuf cent trente quatre / six millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A, ci

1.934

LOT NUMERO 2 :

Ce lot comprend l'ensemble des locaux à usage d'habitation dépendant du bâtiment A, d'un seul tenant, à chacun des Premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage, devant consister en :

- A chacun des Cinq étages :

. Un appartement de type 1 FB, un appartement de type 1 PC, un appartement de type 3 PN, un appartement de type 3 PF, deux appartements de type 4 P, trois appartements de type 4 PI ; le tout d'une superficie habitable d'environ trois mille trois cent quatre vingt six mètres carrés cinquante (3390,50)

Et les deux mille soixante dix sept / dix millièmes des parties communes générales, ci

2.077

Et les huit mille soixante six dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A, ci

8.066

TOTAL des Parties communes spéciales au Bâtiment A, dix mille / dix millièmes, ci

10.000
=====

à reporter

3.049



Report

3.049

Dans le BATIMENT D:

LOT NUMERO 101:

Ce lot comprend l'ensemble des locaux du bâtiment D situés au rez-de-chaussée, et à chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage, devant consister en :

- Au rez-de-chaussée : un appartement de type 1 PHS, un appartement de type 2 PH, un appartement de type 3 PH, un appartement de type 4 PAS, un appartement de type 4 PCS, un appartement de type 4 PF.

A chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages : un appartement de type 2 P, un appartement de type 3P, Un appartement de type 4 PAS, un appartement de type 4 PF, un appartement de type 4 PG, un appartement de type 5 PS.

Le tout d'une superficie habitable d'environ deux mille huit cent soixante seize mètres carrés soixante treize (2.876,73 m²).

Et les mille sept cent soixante et un / dix millièmes des parties communes générales, ci

1.761

Et les dix mille/dix millièmes des parties communes spéciales au Bâtiment B, ci

10.000
milles

Dans le BATIMENT C:

LOT NUMERO 201 :

Ce lot comprend l'ensemble des locaux du bâtiment C situés au rez-de-chaussée et à chacun des cinq étages courants, devant consister en

à reporter.....

4.810



Report.....

4.610

- Au rez-de-chaussée : un appartement de type 1 P, un appartement de type 2 PA, un appartement de type 3 PH, un appartement de type 3 PC, un appartement de type 3 PJ, un appartement de type 4 PD, un appartement de type 5 PA.

A chacun des cinq étages courants :

Un appartement de type 2 PE, un appartement de type 3 PB, un appartement de type 3 PE, un appartement de type 3 PO, un appartement de type 3 PU, un appartement de type 4 PD, un appartement de type 5 PA.

Le tout d'une superficie habitable d'environ trois mille trois cent six mètres carrés quarante (3.306,40m2).

Et les deux mille vingt quatre/ dix millièmes des parties communes générales, ci

2.024

Et les dix mille/ dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment C, ci

10.000
=====

Dans le BATIMENT D :

LOT NUMERO 301 :

Ce lot comprend l'ensemble des locaux du bâtiment D escalier 4, situés au rez-de-chaussée et à chacun des premier, deuxième, troisième, et quatrième étages, consistant en :

- Au rez-de-chaussée : un appartement de type 1 PRA, un appartement de type 2 PC, un appartement de type 2 PG, un appartement de type 3 PH, un appartement de type 3 PK.

- A chacun des premier, deuxième et troisième étages :

Un appartement de type 2 PB, un appartement de type 2 PI, un appartement de type 3 PL, un appartement de type 3 PR, un appartement de type 3 PO, un appartement de type 3 PT.

à reporter.....

6.834



report.....

6.834

- Au quatrième étage : un appartement de type 2 PT, un appartement de type 3 PL, un appartement de type 3 PQ, un appartement de type 3 PT, un appartement de type 4 PR, un appartement de type 5 PB.

Le tout, d'une superficie habitable d'environ mille neuf cent soixante sept mètres carrés quatre vingt trois (1.967,83 m2).

Et les Mille deux cent huit/dix millièmes des parties communes générales, ci

1.208

Et les six mille six cent soixante quinze/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment C, ci..

6.675

LOT NUMERO 302:

Ce lot comprend l'ensemble des locaux situés au rez-de-chaussée et à chacun des premier, deuxième et troisième étage du bâtiment D, auquel on accède par l'escalier B, devant consister en :

- Au rez-de-chaussée : un appartement de type 3 PH, un appartement de type 4 P.

- A chacun des premier, deuxième et troisième étage : un appartement de type 2 PD, un appartement de type 3 PA, un appartement de type 3 PD, un appartement de type 3 PI.

Le tout, d'une superficie habitable d'environ neuf cent mètres carrés treize (960,13 m2).

Et les six cent un/dix millièmes des parties communes générales, ci....

601

Et les trois mille trois cent vingt cinq/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment D, ci..

3.325

TOTAL des parties communes spéciales au bâtiment D, dix mille/dix millièmes, ci

10.000
=====

Dans le BATIMENT E:

à reporter.....

B.643



LOT NUMERO 401

Report ..

B.643

Ce lot comprend l'ensemble des locaux du bâtiment E situés au rez-de-chaussée et à chacun des premier, deuxième et troisième étages, devant consister en :

- au rez-de-chaussée : un appartement de type 1 PH, un appartement de type 3 PH, un appartement de type 3 PG, un appartement de type 4 PA, un appartement de type 4 PC.

- A chacun des premier, deuxième et troisième étages : un appartement de type 2 PP, un appartement de type 3 PM, un appartement de type 3 PO, un appartement de type 4 PA, un appartement de type 5 P.

Le tout, d'une superficie habitable d'environ mille cinq cent quatre mètres carrés cinquante quatre (1.504,54 m2).

Et les neuf cent vingt et un / dix millièmes des parties communes générales, ci

Et les dix mille/dix millièmes des parties communes spéciales au Bâtiment E, ci

10.000
=====

Dans le BATIMENT F:

LOT NUMERO 501 :

Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, numéro C 1.

Et les deux/dix millièmes des parties communes générales, ci

Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au Bâtiment F, ci

LOT NUMERO 502 :

Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, numéro C 2.

à reporter.....

46 9.566



report.....	46	9.566
Et les deux/dix millièmes des parties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales, au bâtiment F, ci	46	
<u>LOT NUMERO 503:</u>		
Un emplacement de parking couvert, au rez-de-chaussée du bâtiment F, numéro C 3.		
Et les deux/dix millièmes des parties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	46	
<u>LOT NUMERO 504:</u>		
Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, numéro C 4.		
Et les deux/dix millièmes des parties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	46	
<u>LOT NUMERO 505:</u>		
Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du Bâtiment F, numéro C 5.		
Et les deux/dix millièmes des parties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	46	
<u>LOT NUMERO 506:</u>		
Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, numéro C 6.		
Et les deux/dix millièmes des parties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	46	
à reporter	276	9.576



report.....	276	9.576
<u>LOT NUMERO 507:</u>		
Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, numéro C 7.		
Et les deux/dix millièmes des parties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	46	
<u>LOT NUMERO 508:</u>		
Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, numéro C 8.		
Et les deux/dix millièmes des parties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	46	
<u>LOT NUMERO 509:</u>		
Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, numéro C 9.		
Et les deux/dix millièmes des parties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	46	
<u>LOT NUMERO 510 :</u>		
Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, numéro C 10.		
Et les deux/dix millièmes des parties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	46	
<u>LOT NUMERO 511:</u>		
Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, numéro C 11.		
Et les deux/dix millièmes des parties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	46	
à reporter.....	506	9.586



Report.....	506	9.586
<u>LOT NUMERO 512:</u>		
UN emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, nu- méro C 12.		
Et les deux/dix millièmes des par- ties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâ- timent F, ci	46	
<u>LOT NUMERO 513:</u>		
UN emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, nu- méro C 13.		
Et les deux/dix millièmes des par- ties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâ- timent F, ci	46	
<u>LOT NUMERO 514:</u>		
UN emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, numéro C 14.		
Et les deux/dix millièmes des par- ties communes générales, ci.....		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâti- ment F, ci	46	
<u>LOT NUMERO 515:</u>		
UN emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, nu- méro C 15:		
Et les deux/dix millièmes des par- ties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâ- timent F, ci	46	
<u>LOT NUMERO 516:</u>		
UN emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, nu- méro C 16,		
Et les deux/dix millièmes des par- ties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâ- timent F, ci	46	
à reporter.....	736	9.596



report.....	736	9.596
<u>LOT NUMERO 517:</u> Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, nu- méro C 17. Et les deux/dix millièmes des par- ties communes générales, ci..... Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâ- timent F, ci	46	2
<u>LOT NUMERO 518:</u> Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, nu- méro C 18. Et les deux/dix millièmes des par- ties communes générales, ci	46	2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâ- timent F, ci		
<u>LOT NUMERO 519:</u> Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, nu- méro C 19. Et les deux/dix millièmes des par- ties communes générales, ci	46	2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâ- timent F, ci		
<u>LOT NUMERO 520:</u> Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, nu- méro C 20. Et les deux/dix millièmes des par- ties communes générales, ci	46	2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâ- timent F, ci		
<u>LOT NUMERO 521:</u> Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, nu- méro C 21. Et les deux/dix millièmes des par- ties communes générales, ci	46	2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâ- timent F, ci		
à reporter.....	966	9.606



report.....	966	9.606
<u>LOT NUMERO 522:</u> Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, nu- méro C 22. Et les deux/dix millièmes des par- ties communes générales, ci Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâ- timent F, ci	46	2
<u>LOT NUMERO 523:</u> Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, nu- méro C 23. Et les deux/dix millièmes des par- ties communes générales, ci Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâ- timent F, ci	46	2
<u>LOT NUMERO 524:</u> Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, nu- méro C 24. Et les deux/dix millièmes des par- ties communes générales, ci Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâ- timent F, ci	46	2
<u>LOT NUMERO 525:</u> Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, nu- méro C 25. Et les deux/dix millièmes des par- ties communes générales, ci Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâ- timent F, ci	46	2
<u>LOT NUMERO 526:</u> Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, nu- méro C 26. Et les deux/dix millièmes des par- ties communes générales, ci Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâ- timent F, ci	46	2
à reporter.	1.196	9.616



report.....	1.196	9.616
<u>LOT NUMERO 527:</u>		
Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, numéro C 27.		
Et les deux/dix millièmes des parties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	46	
<u>LOT NUMERO 528:</u>		
Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, numéro C 28.		
Et les deux/dix millièmes des parties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	46	
<u>LOT NUMERO 529:</u>		
Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, numéro C 29.		
Et les deux/dix millièmes des parties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	46	
<u>LOT NUMERO 530:</u>		
Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, numéro C 30.		
Et les deux/dix millièmes des parties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	46	
<u>LOT NUMERO 531:</u>		
Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, numéro C 31.		
Et les deux /dix millièmes des parties communes générales, ci		2
Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	46	
à reporter.....	1.426	9.626



report.....	1.426	9.626
<u>LOT NUMERO 532:</u> Un emplacement de parking couvert au rez-de-chaussée du bâtiment F, nu- méro C 32. Et les deux/dix millièmes des par- ties communes générales, ci Et les quarante six/dix millièmes des parties communes spéciales au bâ- timent F, ci	46	2
<u>LOT NUMERO 533:</u> Ce lot comprend, quinze emplace- ments de parking d'un seul tenant, au rez-de-chaussée du bâtiment F, portant les numéros 77 à 91 inclus ; Et les trente/dix millièmes des parties communes générales, ci Et les six cent quatre vingt sept/ dix millièmes des parties communes spé- ciales au bâtiment F, ci	687	30
<u>LOT NUMERO 534:</u> Ce lot comprend dix sept emplace- ments de parking d'un seul tenant, au rez-de-chaussée du bâtiment F, portant les numéros 60 à 76 inclus ; Et les trente quatre/dix millièmes des parties communes générales, ci ... Et les sept cent soixante dix neuf/ dix millièmes des parties communes spé- ciales au bâtiment F, ci	779	34
<u>LOT NUMERO 535 :</u> Ce lot comprend six emplacements de parking d'un seul tenant, au rez- de-chaussée du bâtiment F, portant les numéros 92 à 97 inclus ; Et les douze/dix millièmes des par- ties communes générales, ci Et les deux cent soixante quinze/ DIX Millièmes des parties communes spé- ciales au bâtiment F, ci	275	12
<u>LOT NUMERO 536:</u> Ce lot comprend trois emplacements de parking d'un seul tenant, au rez-de- chaussée du bâtiment F, portant les numéros 1, 2 et 3.		
à reporter.....	3.213	9.704



report.....	3.213	9.704
Et les six/dix millièmes des parties communes générales, ci		6
Et les cent trente sept/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	137	
<u>LOT NUMERO 537:</u> Ce lot comprend quatre emplacements de parking d'un seul tenant, au rez-de-chaussée du bâtiment F, portant les numéros 98 à 101 inclus. Et les Huit/dix millièmes des parties communes générales, ci.....		8
Et les cent quatre vingt trois/dix millièmes des parties communes spéciales, au bâtiment F, ci	183	
<u>LOT NUMERO 538:</u> Ce lot comprend dix neuf emplacements de parking d'un seul tenant, au rez-de-chaussée du bâtiment F, portant les numéros 41 à 59 inclus. Et les trente huit/dix millièmes des parties communes générales, ci ...		38
Et les huit cent soixante et onze/dix millièmes des parties communes spéciales, ci	871	
<u>LOT NUMERO 539:</u> Ce lot comprend trente sept emplacements de parking d'un seul tenant au rez-de-chaussée du bâtiment F, portant les numéros 4 à 40 inclus. Et les soixante quatorze/dix millièmes des parties communes générales, ci..		74
Et les mille six cent quatre vingt seize/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	1.694	
<u>LOT NUMERO 540:</u> Ce lot comprend cinq emplacements de parking d'un seul tenant au premier étage du bâtiment F, portant les numéros 102 à 106 inclus. Et les dix/dix millièmes des parties communes générales, ci		10
Et les deux cent vingt neuf/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	229	
à reporter.....	6.329	9.840



Report.....	6.329	9.840
<u>LOT NUMERO 541:</u>		
Ce lot comprend quarante cinq emplacements de parking d'un seul tenant au premier étage du bâtiment F, portant les numéros 107 à 151 inclus.		
Et les quatre vingt dix/dix millièmes des parties communes générales, ci...		90
Et les deux mille soixante cinq/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	2.065	
<u>LOT NUMERO 542:</u>		
Ce lot comprend Dix emplacements de parking d'un seul tenant au premier étage du bâtiment F, portant les numéros 152 à 161 inclus.		
Et les vingt/dix millièmes des parties communes générales, ci		20
Et les quatre cent cinquante huit/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci.....	458	
<u>LOT NUMERO 543:</u>		
Ce lot comprend quatorze emplacements de parking d'un seul tenant au premier étage du bâtiment F, portant les numéros 162 à 175 inclus.		
Et les vingt huit/dix millièmes des parties communes générales, ci		28
Et les six cent quarante trois/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	643	
<u>LOT NUMERO 544:</u>		
Ce lot comprend onze emplacements de parking d'un seul tenant au premier étage du bâtiment F, portant les numéros 176 à 186 inclus.		
Et les vingt deux/dix millièmes des parties communes générales, ci		22
Et les cinq cent cinq/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment F, ci	505	
TOTAL des parties communes générales dix mille/dix millièmes, ci.....		10.000 =====
TOTAL des parties communes spéciales au bâtiment F, dix mille/dix millièmes, ci	10.000 =====	





TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret N° 65-1350 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 dans la copropriété du sol en: (10.000 ^{es})	Observations
1	A	Unique	Rez-de-chaussée	surface commerciale et réserve commerciale.	972	
2	A	"	1er, 2ème, 3ème, 4ème et 5ème.	Locaux à usage d'habitation.	2.077	
101	B	"	rez-de-chaussée 1er, 2ème 3è, 4è et 5è.	Locaux à usage d'habitation	1.761	
				à reporter	4.810	



201	C	Unique	R.de Ch. 1er, 2è 3è, 4è, 5è	report.... Locaux à usa- ge d'habita- tion	4,810 2,024
301	D	A	R.de Ch. 1er, 2è, 3è et 4è.	" "	1,208
302	D	B	R.de Ch. 1er, 2è et 3è.	" "	601
401	E	Unique	R.de Ch. 1er, 2è et 3è.	" "	921
501	F		R.de Ch.	parking	2
502	F		"	"	2
503	F		"	"	2
504	F		"	"	2
505	F		"	"	2
506	F		"	"	2
507	F		"	"	2
508	F		"	"	2
509	F		"	"	2
510	F		"	"	2
511	F		"	"	2
512	F		"	"	2
513	F		"	"	2
514	F		"	"	2
515	F		"	"	2
516	F		"	"	2
à reporter..					9,596



517	F	R.de Ch.	Report....	9.596	
518	F	"	parking	2	
519	F	"	"	2	
520	F	"	"	2	
521	F	"	"	2	
522	F	"	"	2	
523	F	"	"	2	
524	F	"	"	2	
525	F	"	"	2	
526	F	"	"	2	
527	F	"	"	2	
528	F	"	"	2	
529	F	"	"	2	
530	F	"	"	2	
531	F	"	"	2	
532	F	"	"	2	
533	F	"	"	30	
534	F	"	"	34	
535	F	"	"	12	
536	F	"	"	6	
537	F	"	"	8	
538	F	"	"	48	
539	F	"	"	74	
540	F	Premier	"	10	
541	F	"	"	90	
542	F	"	"	20	
543	F	"	"	28	
544	F	"	"	22	
TOTAL				10.000	
				=====	

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I

CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Section 1 - Généralités :

Le groupe d'immeubles 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 tout autre copropriétaire, 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, ou 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 ne pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat à 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 le groupe d'immeubles 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 pas 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 des bâtiments du groupe d'immeubles, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Pour l'exercice de ses droits le copropriétaire sera responsable dans les termes de la section 1 du présent chapitre.

2°) Destination du groupe d'immeubles:

A l'exception des locaux situés au rez-de-chaussée du BATIMENT A, les autres locaux sont destinés principalement à l'habitation ou 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 affectés à l'exercice d'une profession libérale, de bureaux ou à usage administratif.

La location en meublé 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, de leurs invités, de leurs clients, ou des gens à leur service.

Conformément aux dispositions de l'article 10-I de la Loi 70-590 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 dégat à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

B) Locaux commerciaux au rez-de-chaussée du bâtiment A :

L'ensemble de ces locaux pourront être utilisés ainsi qu'il est dit ci-dessus pour l'exercice de n'importe quel service administratif, commerces ou professions libérales, à la condition que l'activité exercée ne nuise ni à la sécurité de l'immeuble ni à la tranquillité des autres occupants notamment par le bruit ou les odeurs.

C) Emplacements de parking :

Les emplacements de parking sont destinés aux voitures de tourisme. En aucun cas un emplacement de parking ne pourra être utilisé à titre de débarras.

La transformation d'un ou de plusieurs emplacements



de parking ou atelier de réparation est interdite.

La jouissance du toit terrasse du parking, est réservée exclusivement aux occupants des appartements composant l'ensemble du groupe d'immeubles, lesquels devront en assurer la sécurité, l'entretien et l'aménagement.

D) 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 Aspect :

I.- 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'ensemble, 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, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis brosse, s'il en existe sur les paliers d'étage, quoique fourni par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréés par le syndic. 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, loggias ou terrasses, et d'une façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

La pose d'écran en bambous ou autres matériaux de ce genre le long des balustrades ou des balcons, est interdite. Il sera possible sous réserves des prescriptions administratives en vigueur, de procéder à la pose de stores à la condition que le type et la couleur de ses stores soient agréés au préalable par l'assemblée générale des copropriétaires.



II.- Locaux commerciaux :

La devanture et la décoration extérieures des locaux commerciaux, devront être agréées par l'architecte de l'immeuble.

III.- 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 du bâtiment A, dont il va être ci-après parlé et ce qui sera dit au 5°) de la présente section, et 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 paragraphe 2 qui précède.

IV.- Harmonie Générale de l'immeuble :

En outre, les copropriétaires d'un bâtiment ne pourront jamais décider seuls des travaux à effectuer sur les parties communes dudit bâtiment, si ces travaux sont susceptibles de porter atteinte à l'harmonie ou à l'esthétique de l'immeuble.

Dans ce cas, ces travaux devront être décidés par l'assemblée générale des copropriétaires et devront être exécutés pour l'ensemble de l'immeuble.

A titre indicatif, et sans que cet exemple soit limitatif, il en sera notamment ainsi lorsqu'une décision devra être prise pour le ravalement des bâtiments.

V.- Plaques professionnelles :

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les copropriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur leur porte d'entrée de leurs locaux privatifs dont l'emplacement, la forme les dimensions la nature et les mentions susceptible d'y être portées, seront déterminées par le syndic.

Il pourra être également apposé à l'entrée de chaque cage d'escalier de telles plaques à l'endroit déterminé également par le syndic.

VI.- 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 tout 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 affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ses travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard s'il y a lieu, du constructeur de l'immeuble.

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 devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire prise dans les conditions particulières de majorité (troisième partie, chapitre I, section 2, IV B).

5°) .- 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 le parking, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres 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, déterminées par l'architecte de la copropriété.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses. 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 de 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 ritigeurs d'eau en général, qui seraient posés par l'occupant, devront comporter, malgré leur automatisation, toutes dispositions interdisant la possibilité du mélange d'eau froide et d'eau chaude avant le robinet de commande thermo-statique automatique. Les machines et appareils ne comportant pas des dispositions 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 leur seraient données à cet égard par le syndic.

6°) Tranquillité :

Les occupants quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter ou rien atteindre 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 le parking, sauf nécessité impérieuse.

Il ne pourra être procédé à l'intérieur des appartements ou locaux, si ce n'est dans les locaux en sous-sols, 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 collectif.

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 sur les emplacements de parking.

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

7°) 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 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 s'il en existe, l'entretien des gaines de vidu-ordures et 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 et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du § VI, du 4°) 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 sont 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, regard 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 clés de son local au syndic, au gardien de l'immeuble s'il en existe un, ou à une personne résidant effectivement dans le groupe d'immeubles, 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, autres 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 forcé 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 du 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 bâtiment et les clôtures, que dans les espaces libres, sauf bien entendu, sur les façades du rez-de-chaussée du bâtiment A, qui sont à usage commercial.

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 V. - 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 chaque bâtiment.



4°) Services collectifs et éléments d'équipement

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 syndicat avec l'approbation des copropriétaires statuant par voie de décision collective.

c) Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements raccords, 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 5°) 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-intérêt en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou de raisons 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 syndicat.

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°) Loggias - balcons, terrasses ou assimilés :

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive d'une loggia, d'un balcon ou d'une terrasse, devront la maintenir en parfait état de propreté et d'entretien.



Ils pourront procéder à des aménagements et réparations, mais à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'immeuble et sous contrôle du syndic.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages, fissures, fuites, etc.... provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter.

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 loggias, balcons ou assimilés 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 conventionnelles 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 assimilés 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 du groupe d'immeubles seront 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 ventilation des comptes particuliers incombant à diverses catégories de copropriétaires, en application des règles ci-après stipulées pourront être effectuées forfaitairement par le syndic, après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien, sauf aux copropriétaires intéressés et 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 aux termes des articles ci-après.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

a) Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de la propriété, avec ses abords et ses clôtures ;



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

- des réseaux généraux de distribution d'eau et d'électricité, y compris le transformateur et son local, s'il en existe un ;

- des réseaux d'égouts et d'assainissement, le tout à l'exclusion des raccordements des canalisations particulières à chacun des bâtiments ;

c) les frais d'entretien et de réparation et d'utilisation des locaux qui constituent des parties communes générales.

d) les frais d'entretien et de réfection des voies de desserte du groupe d'immeubles, passages, allées, dégagements.

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

e) les frais d'entretien d'aménagement et de réfection des espaces verts, des espaces libres ou communs et des éléments d'équipement qui y seraient installés.

f) les frais d'entretien, de réparation et d'utilisation du passage couvert aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment D ;

g) les dépenses afférentes à tous objets mobiliers, et fournitures utiles en conséquence des dépenses sus-visées, et notamment les frais d'éclairage, d'eau, d'arrosage, 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 à l'exclusion des fournitures spéciales à chaque bâtiment ;

h) les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndicat 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 s'il en est créé un ;

- honoraires de l'architecte, des techniciens et conseils du syndicat des copropriétaires ;

- salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun, 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 de radio et de 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 qui précède.

Section 3 - Charges spéciales à chaque corps de bâtiment.

1°) Définition :

Les charges spéciales à chaque corps de bâtiment comprennent :

I.- Les frais d'entretien, de réparations, de réfection et de reconstruction relatifs :

- aux éléments porteurs de cette partie d'immeuble ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit corps de bâtiment ;

- aux ornements, décorations et éléments extérieurs des façades ;

- aux balcons, loggias ou terrasses ou assimilés, même s'ils font l'objet d'un droit d'usage exclusif et ce, sous réserve de ce qui est dit ci-après section 4 - 1°).

- aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers à chaque corps de bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci) jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux du groupe d'immeubles.

- Les frais de ravalement des façades auxquelles s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage et de peinture des extérieurs des fenêtres, de leur fermeture et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif.

II.- les frais d'entretien, de réparations, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement :

- des appareils, installations branchements particuliers à chaque bâtiment ;

- des antennes collectives de radio et de télévision et de leurs câbles de distribution ;

- des halls d'entrée, des escaliers, des dégagements et circulations particuliers à chaque bâtiment, sauf ce



qui sera dit ci-après à la section 6 - 2°).

- des locaux affectés au service particulier de chaque bâtiment.

III.- Les frais qui seraient relatifs aux services particuliers de chaque bâtiment, et notamment tous préposés qui seraient spécialement affectés à l'entretien dudit bâtiment et de ses éléments d'équipements, ainsi que les charges sociales et fiscales, les prestations, primes et frais d'assurances y afférents ;

- les frais de consommations d'électricité et d'eau afférents aux éléments ci-dessus mentionnés.

- la location, la pose et l'entretien de compteurs d'électricité, d'eau particuliers à chaque bâtiment ; et s'il y a lieu les primes d'assurances particulières à chaque bâtiment.

- et généralement, les frais d'entretien de réparations, de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements) et les locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des appartements et locaux situés dans chacun des bâtiments considérés ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement.

2°) Répartition :

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls propriétaires des appartements et locaux composant chacun des bâtiments au prorata de leurs parts dans les charges spéciales audit bâtiment, le tout conformément aux indications portées dans l'état descriptif de division ci-dessus.

Toutefois, les propriétaires des appartements et locaux situés au dessus du point d'engorgement des canalisations, des conduites des water-closet ou des descentes des eaux ménagères, seront, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée, présumés responsables et tenus ensemble des frais de dégorgeant au prorata de leurs quotes-parts des charges spéciales ci-dessus définies.

Section 4 - Charges spéciales au bâtiment F à usage de parking : 1°) Définition :

Les charges spéciales à l'ouvrage en infrastructure abritant le parking couvert et formant l'ensemble du bâtiment F, comprennent les mêmes charges que celles définies pour l'ensemble des bâtiments, à l'exclusion toutefois de l'entretien de la réfection, et de l'aménagement du toit terrasse dont l'usage sera réservé à l'ensemble des propriétaires ou occupants des locaux à usage d'habitation ou assimilé, c'est-à-dire à l'exclusion



des propriétaires et occupants des lots situés au rez-de-chaussée du bâtiment A, à usage de commerce.

Par suite, l'entretien, la réparation et l'aménagement de ce toit terrasse, en ce compris tous travaux relatifs à l'étanchéité de ce toit terrasse, seront supportés par les seuls propriétaires ou occupants des locaux constituant l'ensemble des bâtiments A, B, C, D et E, à l'exception des lots constitués par le rez-de-chaussée du bâtiment A.

2° Répartition :

Les charges précédemment définies seront réparties, savoir :

- en ce qui concerne l'ensemble des charges d'entretien, de réparation, de réparation ou de reconstruction relatif à l'ensemble du parking entre les seuls copropriétaires des lots numéro 501 à 544 inclus, au prorata de leurs millièmes dans les parties communes spéciales à ce bâtiment, tels que définis à l'état descriptif ci-dessus.

- en ce qui concerne les charges d'entretien, de réparation, d'aménagement et d'étanchéité du toit terrasse entre les seuls copropriétaires de l'ensemble des bâtiments composant le groupe d'immeubles à usage d'habitation, à l'exclusion des locaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment A, et ce, au prorata des millièmes généraux compris dans leur lot.

Section 3 - Charges des locaux commerciaux hors bâtiment A :

1° Définition :

Les charges spéciales des locaux commerciaux situés en dehors du BATIMENT A comprennent les mêmes charges que celles énoncées à la section 3 qui précède, mais en tant seulement que ces charges s'appliquent aux constructions édifiées en simple rez-de-chaussée et contiguës au Bâtiment A dont elles font parties intégrantes.

2° Répartition :

Les charges précédemment définies seront réparties entre les propriétaires des surfaces commerciales proportionnellement à la surface commerciale possédée par chacun d'eux.



Section 6 - Charges et entretien des escaliers :

1°) Définition :

Les charges afférentes aux escaliers des bâtiments A, B, C, D, et E comprennent :

a) Les réparations nécessitées par l'usure des marches et des contre-marches et s'il y a lieu, des revêtements (ou tapis) posés dans les escaliers.

b) les dépenses d'éclairage des halls d'entrée, des escaliers et couloirs de circulation.

c) les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des halls d'entrée, couloirs de circulation des cages d'escaliers de leur palier.

2°) Répartition :

Il sera établi un compte particulier des charges ci-dessus définies pour chaque bâtiment ou chaque cage d'escalier au prorata des utilisateurs de cette cage d'escalier, et ce, dans la proportion des millièmes spéciaux de chaque lot dans les parties communes spéciales au bâtiment considéré, étant précisé que les propriétaires des locaux à usage commerciaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment A ne participeront pas aux charges afférentes à la cage d'escalier de ce corps de bâtiment leurs locaux n'ayant aucun accès à cette cage d'escalier ni à son hall d'entrée.

Section 7 - Charges des ascenseurs :

1°) Définition :

Les charges afférentes aux ascenseurs de chacun des corps de bâtiment A, B, C, D, et E, comprennent :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs mécanismes, après et de tous leurs accessoires ;

- les frais de fonctionnement de ces appareils, consommation d'électricité, révision périodique, location de compteurs s'il y a lieu, le coût de tout contrat passé pour l'entretien et les réparations de ces ascenseurs ;

- et éventuellement, l'assurance contre les accidents causés par leur fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

2°) Répartition :

Il sera établi un compte particulier des charges ci-dessus définies pour chacun des ascenseurs.

Chacun de ces comptes fera l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés dans la proportion de leurs millièmes spéciaux dans le bâtiment ou la cage d'escalier considéré, étant entendu que les locaux du rez-de-chaussée n'y participeront en aucun cas.



Section 8 - 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 balcons, loggias ou terrasses :

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif de balcons, loggias ou terrasses auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements de sol de ces parties de bâtiment 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 réfection y afférentes dont notamment les dépenses d'étanchéité sont à la charge des copropriétaires du bâtiment dans lequel se trouvent les balcons, loggias ou terrasses concernés.

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 partielle :

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.

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

5°) Reprises des vestiges :

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise 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 privés, ils seront alors pris en charge de réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.

Par ailleurs, l'entretien et la réfection générale des surfaces de stationnement seront assurés en communs aux frais des copropriétaires de locaux situés dans le parking couvert conformément aux stipulations de la section 4 ci-dessus.

Section 9 - Subdivision ultérieure des charges :

La plupart des locaux compris dans un même bâtiment appartenant actuellement à un même copropriétaire, il n'est pas apparu utile d'établir un tableau de répartition des charges concernant, tant les charges spéciales à chaque bâtiment, que les autres charges particulières ci-dessus définies.

Si dans l'avenir, le ou les copropriétaires d'un lot décide de le subdiviser en plusieurs lots, il sera alors établi une subdivision des charges par ledit copropriétaire, de telle manière à permettre la répartition de ces charges entre les différents lots créés.

Un exemplaire de cette ventilation de charges sera déposé au rang des minutes de Maître DOUILLET Notaire Associé soussigné et une copie de cet acte sera remise au Syndic de l'immeuble.



Section 10 - Règlement - Provisions - Fonds de
Prévoyance et Garantie

I.

12 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 y 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 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 pourchassé 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 œuvre 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 copropriétaires et usufructiers 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 divins et indivins 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 DE DROIT - MUTATIONS DE PROPRIETE
INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATIONS
REGISTRATION 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, relatives 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 dues 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 dues 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 la dite 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 citation de l'immeuble, soit dans le ressort du tribunal de grande instance de ROUEN. 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 liquidées 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 54 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 individuels 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 usufructiers 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 peuvent 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 la 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 A - Locations - Autorisations d'occuper

7. 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 .

11. 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 B - 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



ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il vaudra 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 des 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.

Cette stipulation ne sera pas applicable à toutes subdivisions effectuées par la Société OPA et par la Société SEMINOR. Ces dernières pourront donc procéder à la subdivision des lots par elles créés sans avoir à en référer à l'assemblée générale des copropriétaires.

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 et spéciales.

Dès à présent et en tant que de besoin, il est spécifié que le syndic a tous les pouvoirs les plus étendus pour intervenir à ces actes modificatifs, sans avoir préalablement à soumettre ces modifications à l'assemblée générale des copropriétaires.

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 le BATIMENT A : dans la série comprise entre 3 et 100 ;



- Dans le BATIMENT B : dans la série comprise entre 102 et 200 ;
- Dans le BATIMENT C : dans la série comprise entre 202 et 300 ;
- Dans le BATIMENT D :
 - , Dans la série comprise entre 302 et 350 pour l'escalier A ;
 - , Dans la série comprise entre 351 et 400 pour l'escalier B .
- Dans le BATIMENT E : dans la série comprise entre 402 et 500 ;
- Et dans le BATIMENT F : dans la série comprise entre 545 et 750.

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 informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.



THIRISTISME PARTY

ADMINISTRATION DE L'IMMOBILIER

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 sera dénommé "Syndicat du 3 rue Thiers".

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

III. Le syndicat prendra naissance, comme il est dit au préalable 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 syndic dans les conditions ci-après exposées.

Section 2 - Assemblées des copropriétaires

1.- 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



d'avis de réception parvenues 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 traitera 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 syndic 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 de ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

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 syndic et assister aux assemblées générales, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

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

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'occupant, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.



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 le 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 juil. 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 leurs 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 voit, 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 pouvoir 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 réalisées 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) .

11. 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

1. 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 c du paragraphe B ci-dessus .



[Signature]

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 aurait 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 ne 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 .



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 procédera, 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 - Dénomination

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 2-49, 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 provisoire sera nommé dès l'achèvement d'un bâtiment.

Le 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 du tout arrêté 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 renouvellements généraux 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 1 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 engagements 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 du 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 aurait 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 à 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 .



II 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 relative à l'immeuble et qui ne seraient pas recouvrées 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 parts 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 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-3 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 IV

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 .



QUATRIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions 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 35 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

1. La responsabilité du fait de l'immeuble, de ses installations et de ses dépendances constituant des parties communes ainsi que du fait des préponds 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, incombe aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Cependant, 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.



Il est expressément spécifié et convenu qu'en 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 au 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 incombent 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 souscrits, renouvelées et remplacées par le syndic .

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



V.

19 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 réalisées 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 .

20 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'assemblée 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, affectés 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 au 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



ainsi, 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 reconstruit, le syndicat 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 défaisants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur ont été faite à la diligence du syndicat, 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 syndicat 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 syndicat 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 deuxième bureau des hypothèques de ROUEN, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière .

LENT ACTE établi sur QUATRE VINGT NEUF PAGES

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

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TROIS.

Le VINGT HUIT JUIN.

Et lecture faite, le comparant es qualités a signé avec le notaire associé soussigné, après avoir spécialement approuvé :

Parres tirées dans les blancs : quatorze

Lignes rayées comme nulles : néant

Mots rayés nuls : deux

Chiffres rayés nuls : néant

Renvois : néant



89 ans page 8

FL CEF 2/74
 PR 214pm 21/8/84

de R. Le manoir

*Je n'ai
 de pour pas
 de 21/8/84
 21/8/84*

N°
 06ADARNETAL/DCU
 LEV/DCU

Le 7 JUIN 1984

ETAT DESCRIPTIF MODIFICATIF

Projet de Maître Notaire sur État
 Acte datant du 13 Mai 1979

Pardevant Maître Philippe DOUILLET, notaire associé
 de la Société Civile Professionnelle "Philippe DOUILLET,
 notaire associé (Société civile professionnelle titulaire
 d'un office notarial)" dont le siège est à MEUAMP, 10 rue
 Alexandre Legros, soussigné.

A COMPARU

Monsieur Michel DURAND, Directeur de société, demeurant à ROUEN (Seine Maritime) 14bis avenue Pasteur.

Agissant au nom et pour le compte de la société
 dénommée "OMNIUM FONCIER D'AMENAGEMENT" par abréviation
 "OFA" société anonyme au capital de six millions
 de francs, dont le siège social est à PARIS (7ème arron-
 dissement) 30 Avenue Rapp, immatriculée au registre du
 commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro B 303
 938 005.

Monsieur DURAND agissant au nom et comme mandataire
 de Monsieur Jean DEMAS, Président du conseil d'adminis-
 tration de ladite société, demeurant à MEUDON (Hauts de
 Seine) 27 avenue du 11 novembre.

En vertu d'une procuration sous signature pri-
 vée en date à PARIS du 28 avril 1983, dans laquelle
 procuration Monsieur DEMAS a lui-même agi en quali-
 té de Président Directeur Général de la société
 OMNIUM FONCIER D'AMENAGEMENT et investi à ce titre
 des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes
 circonstances au nom de la société en vertu de l'ar-
 ticle 113 de la loi du 24 juillet 1966 sur les so-
 ciétés commerciales.

LEQUEL, à 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

1er. /

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe DOUILLET,
 notaire associé soussigné, le 28 juin 1983, dont une copie
 authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de
 ROUEN, le 13 juillet 1983, volume 3072 numéro 18, la société
 OMNIUM FONCIER D'AMENAGEMENT sus-nommée et la Société
 Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie, par abré-
 viation "SEMENOR", ont établi l'état descriptif de division

et le règlement de copropriété d'un immeuble collectif devant comporter plusieurs bâtiments à édifier sur un terrain de forme irrégulière situé à CARNETAL (Seine Maritime) 3 rue Thiers, d'une superficie d'après arpentage de quinze mille deux cent deux mètres carrés figurant au cadastre de la ville de CARNETAL de la manière suivante :

Section AP, lieudit "3 rue Thiers" numéros :

- 278, pour une superficie de quinze mille cent soixante dix neuf mètres carrés, ci	15.179 m ²
- 279, pour douze mètres carrés, ci	12 m ²
- 280, pour onze mètres carrés, ci	11 m ²

Soit ensemble une superficie totale de QUINZE MILLE DEUX CENT DEUX METRES CARRÉS, ci	15.202 m ²
--	-----------------------

Aux termes dudit état descriptif de division il a été notamment créé le lot numéro 1N, dont la désignation suit :

Dans Le BATIMENT A /

LOT NUMERO 1 :

Au rez de chaussée du bâtiment A et par extension sous l'avancée de simple rez de chaussée formant corps avec ce même bâtiment, mille six cent quarante trois mètres carrés (1.643 m²) environ de surface commerciale et de réserve commerciale, le tout d'un seul tenant;

Et les neuf cent soixante douze/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble, ci 972/10.000èmes

Et les mille neuf cent trente quatre/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A, ci 1.934/10.000èmes

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 :

"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 ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il vaudra 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 des 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.

" Cette stipulation ne sera pas applicable à toutes subdivisions effectuées par la Société OFA et par la Société SEMINOR. Ces dernières pourront donc procéder à la subdivision des lots par elles créés sans avoir à en référer à l'assemblée générale des copropriétaires.

" 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 et spéciales. Dès à présent et en tant que de besoin, il est spécifié que le syndic a tous les pouvoirs les plus étendus pour intervenir à ces actes modificatifs, sans avoir préalablement à soumettre ces modifications à l'assemblée générale des copropriétaires.

" 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 le BATIMENT A : dans la série comprise entre 3 et 100 ;
- Dans le BATIMENT B : dans la série comprise entre 102 et 200 ;
- Dans le BATIMENT C : dans la série comprise entre 202 et 300 ;
- Dans le BATIMENT D :
 - . Dans la série comprise entre 302 et 350 pour l'escalier A ;
 - . Dans la série comprise entre 351 et 400 pour l'escalier B ;
- Dans le BATIMENT E : dans la série comprise entre 402 et 500 ;
- Et dans le BATIMENT F : dans la série comprise entre 505 et 750.

" 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."

2ent.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe DOUILLET, notaire associé soussigné, le 28 JUIN 1983, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de MOUSN, le 13 JUILLET 1983, volume 3072, numéros 19 et 20 le LOT NUMERO 1 faisant l'objet du présent état descriptif de division a été vendu, en son état futur d'achèvement par la Société "SEMINOR" sus-nommée au profit de la société "OPTIMUM FONCIER D'AMÉNAGEMENT" représentée aux présentes par Monsieur DURAND, comparant en ses qualités sus-exprimées.

Sent./

La société OMNIA PONCHIER D'AMENAGEMENT désirant vendre séparément un lot distinct dépendant du LOT NUMERO 1 dépendant du BATIMENT A, dont la désignation précède, elle a demandé à ME DOUILLET, notaire associé soussigné, de bien vouloir établir un état descriptif de division modificatif concernant ledit lot, 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 DEUXIEME PARTIE ci-dessus littéralement rapporté.

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

ETAT DESCRIPTIF MODIFICATIF

Par les présentes, le LOT NUMERO 1 est purement et simplement supprimé et remplacé par deux nouveaux lots, savoir :

DANS LE BATIMENT A :

LOT NUMERO 3 :

Au rez de chaussée du bâtiment A, un local d'une superficie d'environ cent trente cinq mètres carrés (135m²), consistant en : hall d'entrée, sanitaires, dégagement, salle d'accueil, salle de garde, bureau, vestiaire, deux autres pièces et garage.

Et les quatre vingts/dix millièmes des parties communes générales, ci 80/10.000èmes

Et les cent cinquante neuf/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A, ci 159/10.000èmes

LOT NUMERO 4 :

Au rez de chaussée du bâtiment A, un local d'une superficie d'environ mil le cinq cent huit mètres carrés environ de surface commerciale et de réserve commerciale, le tout d'un seul tenant;

Et les huit cent quatre vingt douze/dix millièmes des parties communes générales, ci 892/10.000èmes

Et les mille sept cent soixante quinze/dix millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A, ci 1.775/10.000èmes

Total égal à l'ancien lot supprimé :

- en ce qui concerne les parties communes générales de l'immeuble, ci ..

- en ce qui concerne les parties communes spéciales au Bâtiment A,

ci 1.934/10.000èmes

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°	BATI:ESCA- DES:MENT:TER	ETAGE	NATURE DES LOTS	QUOTE PAR DES PAR: TIES COMMUNES GE: NERALES DE L'IM- MEUBLE COMPRENANT: LE SOL EN 10.000 èmes	DESIGNATION DES LOTS
1	A	Rez de chaussée	LOCAL	972/10.000èmes	Supprimé et remplacé par les lots n°s 3 et 4
3	A	Rez de chaussée	LOCAL	80/10.000èmes	Ancien LOT N° 1
4	A	Rez de chaussée	LOCAL	892/10.000èmes	Ancien LOT N° 1

P L A N

Est demeuré ci-annexé après mention un plan des locaux constituant les lots 3 et 4 qui viennent d'être créés.

REPARTITION MODIFICATIVE DES 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 29 JUIN 1983.

Par suite de la suppression du lot numéro 1 et de son remplacement par les lots 3 et 4, ces lots créés supporteront donc les charges de copropriété proportionnellement tant aux millièmes généraux que spéciaux au bâtiment A, tels que lesdits millièmes généraux et spéciaux sont indiqués à la suite de la désignation des nouveaux lots créés.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au deuxième bureau des hypothèques de ROUEN.

MENTIONS

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

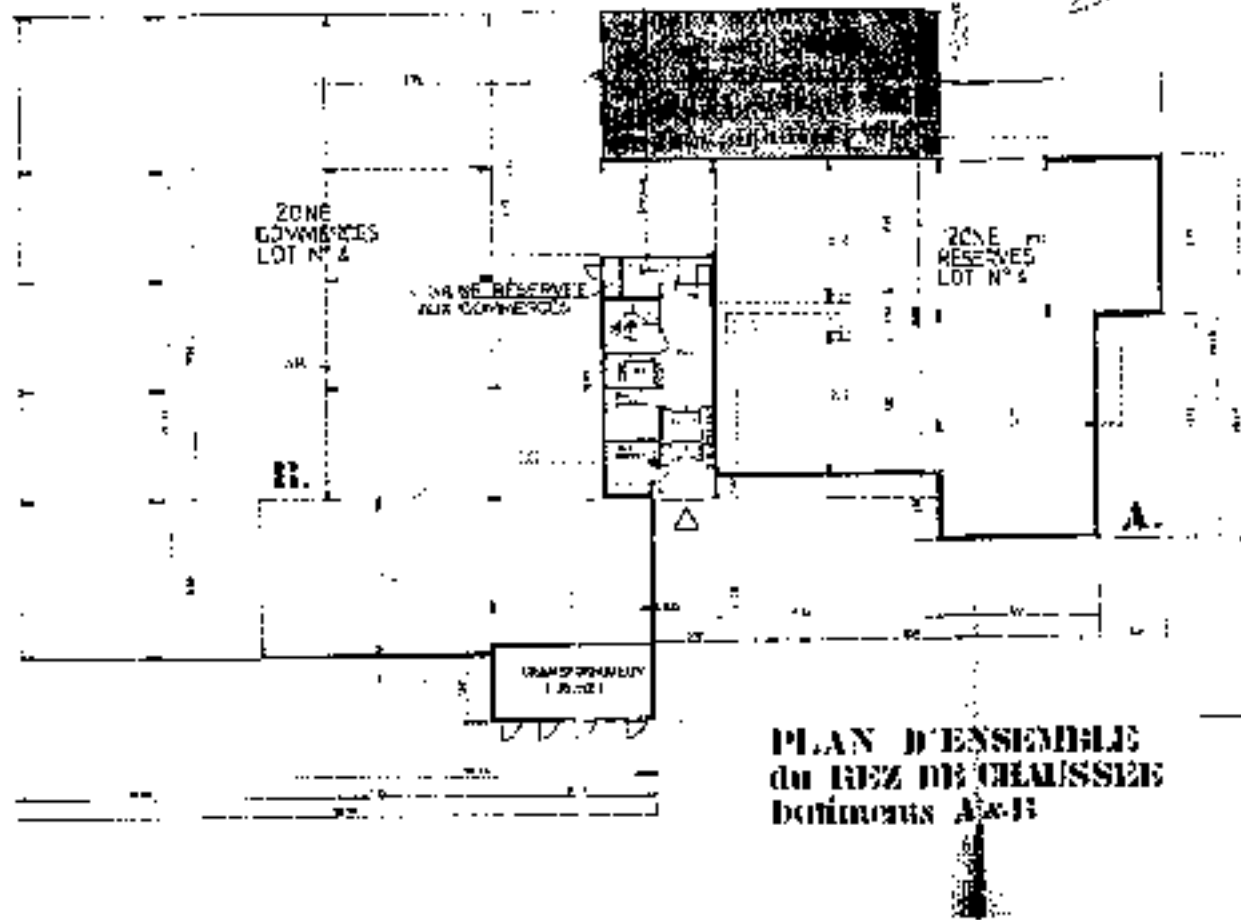
ELECTION DE DOMICILE

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

DONT ACTE rédigé sur six pages, contenant une barre tirée dans un blanc, sans renvoi ni mot nul ./
Fait et passé à BECAM, 10 rue Alexandre Legros,
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT CINQ
Le SEPT JUIN.

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





SIMPLE COPIE
sans caractère authentique

LE 17 Mars 2004

MODIFICATIF

DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

INTÉRESSÉ A SARNEVAL Rue Thiers



Vincent DUPRÉ & Jérôme HARANG
NOTAIRES

Successieurs de M^{rs} J. MACRON et Ph. DOUILLET

10, Rue Alexandre LEGROS

76 400 FECAMP

Tél. 02 35 28 01 22 - Fax 02 35 28 03 12

Le 03 Mars 2004

**MODIFICATIF DE REGLEMENT DE COPROPRIETE
ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
Immeuble à DARNETAL, Rue Thiers**

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL QUATRE

Le 03 Mars 2004

Maître Jérôme HARANG, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée "Vincent DUPRE et Jérôme HARANG, notaires", titulaire d'un office notarial, dont le siège social est à FECAMP (Seine-Maritime), 10, rue Alexandre Legros,

A reçu en la forme authentique le présent acte contenant modificatif à un état descriptif de division

A la requête de :

Monsieur Jean LIBERGE, demeurant es-qualités à FECAMP, 4 rue Jean-Louis Leclerc, agissant au nom et pour le compte de l'AGENCE IMMOBILIERE DES HAUTES FALAISES, dont le siège est à FECAMP (Seine-Maritime), 4 rue Jean Louis Leclerc,

Agissant en qualité de syndic du syndicat des COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à DARNETAL (Seine-Maritime), 3 rue Thiers, cadastré section AP, numéros 403,410,411,412,416,418 et 419 pour une contenance de 1 ha 19 a 19ca.

Spécialement habilité à l'effet des présentes, aux termes d'une décision collective prise par les copropriétaires dudit immeuble, aux termes de leur assemblée générale en date du 11 Avril 2003, dont une copie est demeurée annexée à l'acte de vente par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble de DARNETAL, 3 rue Thiers à la société SFMINOR, reçu par Maître Jérôme HARANG, notaire associé soussigné, avec la participation de Maître HUTEREAU, notaire à DARNETAL, les 10 et 11 Décembre 2003.

EXPOSE

Suivant acte reçu par Maître Jérôme HARANG, notaire associé soussigné, avec la participation de Maître HUTEREAU, notaire à DARNETAL, les 10 et 11 Décembre 2003, il a été procédé par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à DARNETAL (Seine-Maritime), 3 rue Thiers, cadastré section AP, numéros 403,410,411,412,416,418 et 419 pour une contenance de 1 ha 19 a 19ca à la vente

56

1

d'une parcelle détachée du terrain d'assiette de la copropriété et plus précisément de la parcelle cadastrée section AP, numéro 418 pour 95 a 60 ca.

Pour permettre cette vente, la parcelle cadastrée section AP, numéro 418 pour 95 a 60 ca, a été divisée, après établissement d'un document d'arpentage, en deux parcelles dont la désignation est la suivante :

- section AP, numéro 569 pour 3 a 10 ca,
- section AP, numéro 568 pour 92 a 50 ca.

La parcelle section AP, numéro 568 pour 92 a 50 ca a été conservée par le syndicat des copropriétaires et constituée avec les parcelles cadastrées section AP, numéros 403, 410, 411, 412, 416 et 419 le nouveau terrain d'assiette de l'immeuble sus-visé.

La parcelle cadastrée section AP, numéro 569 pour 3 a 10 ca a été vendue par le syndicat des copropriétaires, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Cette vente est en cours de publication au deuxième bureau des hypothèques de ROUEN.

Il convient en conséquence de procéder à la modification de l'état descriptif de division-règlement de copropriété de l'immeuble sus-visé pour prendre acte de la nouvelle consistance du terrain d'assiette dudit immeuble.

MODIFICATION DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION- REGLEMENT DE COPROPRIETE

La désignation figurant dans le règlement de copropriété de l'immeuble établi par Maître Philippe DOUILLET, notaire associé à FFCAMP, prédécesseur immédiat du notaire associé soussigné, le 28 Juin 1983, est modifiée et la nouvelle désignation s'établit comme suit :

DESIGNATION

Le présent règlement de copropriété-état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier édifié sur une parcelle de terrain sis à DARNÉTAL (Seine-Maritime), 3 rue Thiers, figurant au cadastre de ladite commune, section AP, numéros 403, 410, 411, 412, 416, 419 et 568 pour une contenance de 1 ha 16 a 00 ca.

EFFET RELATIF

Le règlement de copropriété de l'immeuble dont s'agit, objet de la présente modification, inclus en l'état descriptif de division a été établi par Maître Philippe DOUILLET, notaire sus-nommé, le 28 Juin 1983 et publié à la conservation des hypothèques de ROUEN, le 13 Juillet 1983, volume 3072, numéro 18.

Lequel acte a fait l'objet d'un état descriptif modificatif, suivant acte reçu par Maître Philippe DOUILLET, notaire sus-nommé, le 7 Juin 1985, publié au deuxième bureau des hypothèques de ROUEN, le 28 Juin 1985, volume 3557, numéro 10.

Modification de désignation, suivant acte reçu par Maître Philippe DOUILLET, notaire sus-nommé et Maître HUTEREAU, notaire à DARNÉTAL, le 4 Mai 1993, publié au deuxième bureau des hypothèques de ROUEN, les 9 Février et 27 Mars 1996, volume 1996P, numéro 738, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative, en date du 13 Mars 1996, publiée audit bureau des hypothèques, le 27 Mars 1996, volume 1996P, numéro 1565.

Modificatif de l'état descriptif de division, suivant acte reçu par Maître Philippe DOUILLET, notaire sus-nommé, le 20 Septembre 1996, publié au deuxième bureau des hypothèques de ROUEN, les 31 Octobre et 5 Décembre 1996, volume 1996P, numéro 5462, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative, en date du 27

JL }

Novembre 1996, publiée audit bureau des hypothèques le 5 Décembre 1996, volume 1996P, numéro 6246.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la Formule unique d'Enregistrement et de Publicité Foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais du requérant.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

FRAIS

Tous les frais du présent acte et de ses suites seront supportés par la Société 4M.

DONT ACTE EN TROIS PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES.

En l'Etude du Notaire soussigné,

Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

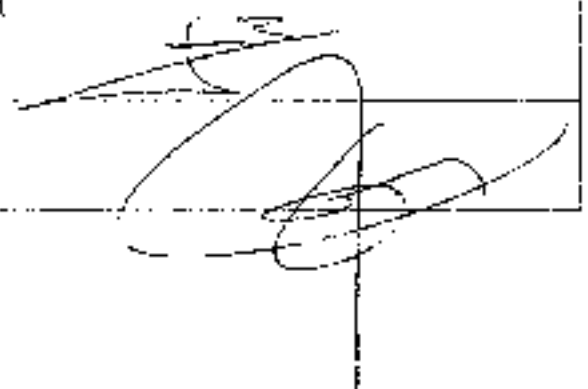
- pages	Trente
- renvois	neuf
- mots nuls	neuf
- lignes nulles	neuf
- chiffres nuls	neuf
- lettres nulles	neuf
- blancs bâtonnés	neuf

52

Monsieur LIBERGE au nom du syndicat
des copropriétaires

Maitre HARANG

52



211863 01

/JJ/NT

**L'AN DEUX MILLE SEPT
LE TRENTE ET UN JANVIER**

A PARIS (75008) 6 Rue de Miromesnil,

Maître Jacques JUSOT, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Jacques JUSOT, Michel CLARIS, Michel GIRAY, Fabrice LUZU et Olivier DUPARC" dont le siège est à PARIS (75008) 6, rue de Miromesnil.

A reçu le présent acte contenant MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

A COMPARU

La société dénommée **EFI**, société par actions simplifiée au capital de 51.952.860 Euros ayant son siège à **ASNIÈRES SUR SEINE (92600) 163 Quai du Docteur Dervaux**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **NANTERRE** et identifiée au SIREN sous le numéro 622.650.109.

OBSERVATION étant ici faite que le siège social fixé à **ISSY LES MOULINEAUX (92130) 143 Avenue de Verdun**, a été transféré à son adresse actuelle aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire, tenue le 2 novembre 2005, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée après mention et qui sera publié en même temps que les présentes.

Représentée par Madame **Francine SARFATI**, domiciliée à **ASNIÈRES SUR SEINE (92600) 163 Quai du Docteur Dervaux**.

En vertu :

1/ De l'Assemblée Générale Mixte, tenue le 1^{er} mars 2006, aux termes de laquelle les fonctions de Président de la société **EFI** ont été conférées à la société dénommée **EIFFAGE** société anonyme ayant son siège à **ASNIÈRES SUR SEINE (92600) 163 Quai du Docteur Dervaux**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **NANTERRE** et identifiée au SIREN sous le numéro 709.802.094.

2/ De la décision du Conseil d'Administration d'**EIFFAGE**, prise le 24 avril 2002 aux termes de laquelle les fonctions de Président et Directeur Général ont été conférées à Monsieur **Jean-François ROVERATO** à titre de renouvellement.

3/ De la délégation de pouvoirs consentie par Monsieur ROVERATO à Monsieur Max ROCHE aux termes d'un acte sous seing privé en date à ASNIÈRES SUR SEINE du 28 mars 2006 déposé au rang des minutes de Maître JUSOT, le 3 avril 2006.

4/ De la délégation de pouvoirs consentie par Monsieur ROCHE au comparant aux termes d'un acte sous seing privé en date à ASNIÈRES SUR SEINE du 9 janvier 2007, demeuré ci-annexé après mention.

LAUELLE, préalablement à l'acte faisant l'objet des présentes, a exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

1/ Aux termes d'un acte reçu par Maître DOUILLET, Notaire à FÉCAMP, le 28 juin 1983 publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de ROUEN les 13 juillet, 25 juillet et 22 août 1983 volume 3072 n°18 a été établi le règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division d'un immeuble situé à DARNETAL (76160) 3 Rue Thiers, sur un terrain cadastré section AP, savoir :

- N°278 lieudit 3 RUE THIERS pour une contenance de 15.179m²
- N°279 lieudit 3 RUE THIERS pour une contenance de 12m²
- N°280 lieudit 3 RUE THIERS pour une contenance de 11m²

Cet immeuble a été divisé en 51 lots numérotés 1 et 2 (BÂTIMENT A) 101 (BÂTIMENT B) 201 (BÂTIMENT C) 301 et 302 (BÂTIMENT D) 401 (BÂTIMENT E) et 501 à 544 (BÂTIMENT F).

2/ Aux termes d'un acte reçu par Maître DOUILLET, le 7 juin 1985 publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de ROUEN le 28 juin 1985 volume 3557 n°10 ledit règlement de copropriété a été modifié et le lot numéro 1 a été divisé en deux nouveaux lots numérotés 3 et 4.

3/ Aux termes d'un acte reçu par Maître DOUILLET, le 20 septembre 1996 publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de ROUEN, les 31 octobre et 5 décembre 1996 volume 1996 P n°5462, avec attestation rectificative dressée par Maître DOUILLET, le 27 novembre 1996 publiée audit bureau le 5 décembre 1996 volume 1996 P n°6246, ledit règlement de copropriété a été modifié et le lot numéro 4 a été divisé en deux nouveaux lots numérotés 5 et 6.

Audit acte le lot numéro 5 a été désigné de la manière suivante :

LOT NUMÉRO 5

Au rez-de-chaussée du Bâtiment A, un local d'une superficie d'environ 1.352m² de surface commerciale et de réserve commerciale, le tout d'un seul tenant.

Et les 800/10.000èmes des parties communes générales.

Et les 1.591/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

4/ Aux termes d'un acte reçu par Maître HARANG, Notaire à FÉCAMP, le 17 mars 2004 publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de ROUEN le 22 mars 2004 volume 2004 P n°1417, repris pour ordre le 1^{er} avril 2004 volume 2004 D n°2644, ledit règlement de copropriété a été modifié quant à son assiette foncière désormais située à DARNETAL (76160) 3 Rue Thiers et cadastré section AP, savoir :

- N°403 lieudit 1 RUE THIERS pour une contenance de 175m²
- N°410 lieudit RUE THIERS pour une contenance de 3m²
- N°411 lieudit RUE THIERS pour une contenance de 3m²
- N°412 lieudit RUE THIERS pour une contenance de 3m²
- N°416 lieudit RUE THIERS pour une contenance de 2.170m²
- N°419 lieudit RUE THIERS pour une contenance de 5m²
- N°568 lieudit RUE THIERS pour une contenance de 9.250m²

5/ Aux termes de la Section 5 du Chapitre III du règlement de copropriété du 28 juin 1983 il a été stipulé que chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, mais avec l'agrément exprès du syndic, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra.

CELA EXPOSÉ, la comparante est passée à l'acte faisant l'objet des présentes.

MODIFICATION DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Conformément aux dispositions résultant du règlement de copropriété, la comparante décide de supprimer purement et simplement le lot numéro 5 sus désigné pour le remplacer par les quatre nouveaux lots numérotés 7, 8, 9 et 10.

DÉSIGNATION DES NOUVEAUX LOTS

LOT NUMÉRO 7

Au rez-de-chaussée du Bâtiment A, avec un accès par la Rue Gustave Flaubert, à droite, un local de surface commerciale et de réserve commerciale.
Et les 33/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Et les 66/10.000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment A.

LOT NUMÉRO 8

Au rez-de-chaussée du Bâtiment A, avec un accès par la Rue Gustave Flaubert et la Rue du 19 Mars 1962, un local de surface commerciale et de réserve commerciale.
Et les 366/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Et les 728/10.000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment A.

LOT NUMÉRO 9

Au rez-de-chaussée du Bâtiment A, avec un accès par le lot N°10, un local de surface commerciale et de réserve commerciale.
Et les 83/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Et les 165/10.000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment A.

LOT NUMÉRO 10

Au rez-de-chaussée du Bâtiment A, avec un accès par la Rue du 19 Mars 1962, un local de surface commerciale et de réserve commerciale.
Et les 318/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.
Et les 632/10.000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment A.

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

ANCIEN LOT

N° du lot	Bat	Esc	Niv	Désignation	Quote-part en 10.000èmes	Observations
5	A	Unique	RDC	Surface commerciale et réserve commerciale	800	Supprimé et remplacé par les lots n°7 à 10

NOUVEAUX LOTS

N° du lot	Bat	Esc	Niv	Désignation	Quote-part en 10.000èmes	Observations
7	A	Unique	RDC	Local commercial et réserve commerciale	33	Partie ancien lot n°5
8	A	Unique	RDC	Local commercial et réserve commerciale	366	Partie ancien lot n°5
9	A	Unique	RDC	Local commercial et réserve commerciale	83	Partie ancien lot n°5

N° du lot	Bat	Esc	Niv	Désignation	Quote-part en 10.000èmes	Observations
10	A	Unique	RDC	Local commercial et réserve commerciale	318	Partie ancien lot n°5
TOTAL					800	

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention les plans suivants dressés par EUROTOP, Christian GILLE et Sylvain HENOCQUE, Géomètres-Experts à ROUEN (76000) 317 Route de Dametal, en octobre 2006 :

- PLAN DE SITUATION.
- PLAN D'ENSEMBLE.
- PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE – ETAT ANCIEN.
- PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE – ETAT NOUVEAU.

AGRÈMENT DU SYNDIC DE L'IMMEUBLE

Aux termes d'une lettre en date du 23 Novembre 2006, demeurée ci-annexée après mention, l'AGENCE IMMOBILIÈRE DES HAUTES FALAISES ayant son siège à FÉCAMP (76400) 5 Avenue Gambetta, syndic de l'immeuble a donné son agrément au présent modificatif du règlement de copropriété.

PUBLICITÉ FONCIÈRE – EFFET RELATIF

Conformément à la loi, les présentes seront publiées au 2^{ème} bureau des hypothèques de ROUEN.

A cet effet, il est précisé que le titre de propriété de la comparante est constitué par un acte reçu par Maître JUSOT, le 10 mai 1996 publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de ROUEN les 8 août et 29 octobre 1996 volume 1996 P n°3971, avec attestation rectificative dressée par Maître JUSOT, le 22 octobre 1996 publiée audit bureau le 29 octobre 1996 volume 1996 P n°5449.

NOTIFICATION

Le présent modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division sera notifié au syndic de l'immeuble sus nommé.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires, avec faculté d'agir conjointement ou séparément, à tout clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux ou ceux de l'état civil.

DONT ACTE

Établi sur quatre pages.

Et après lecture faite, la comparante a signé avec le Notaire soussigné.

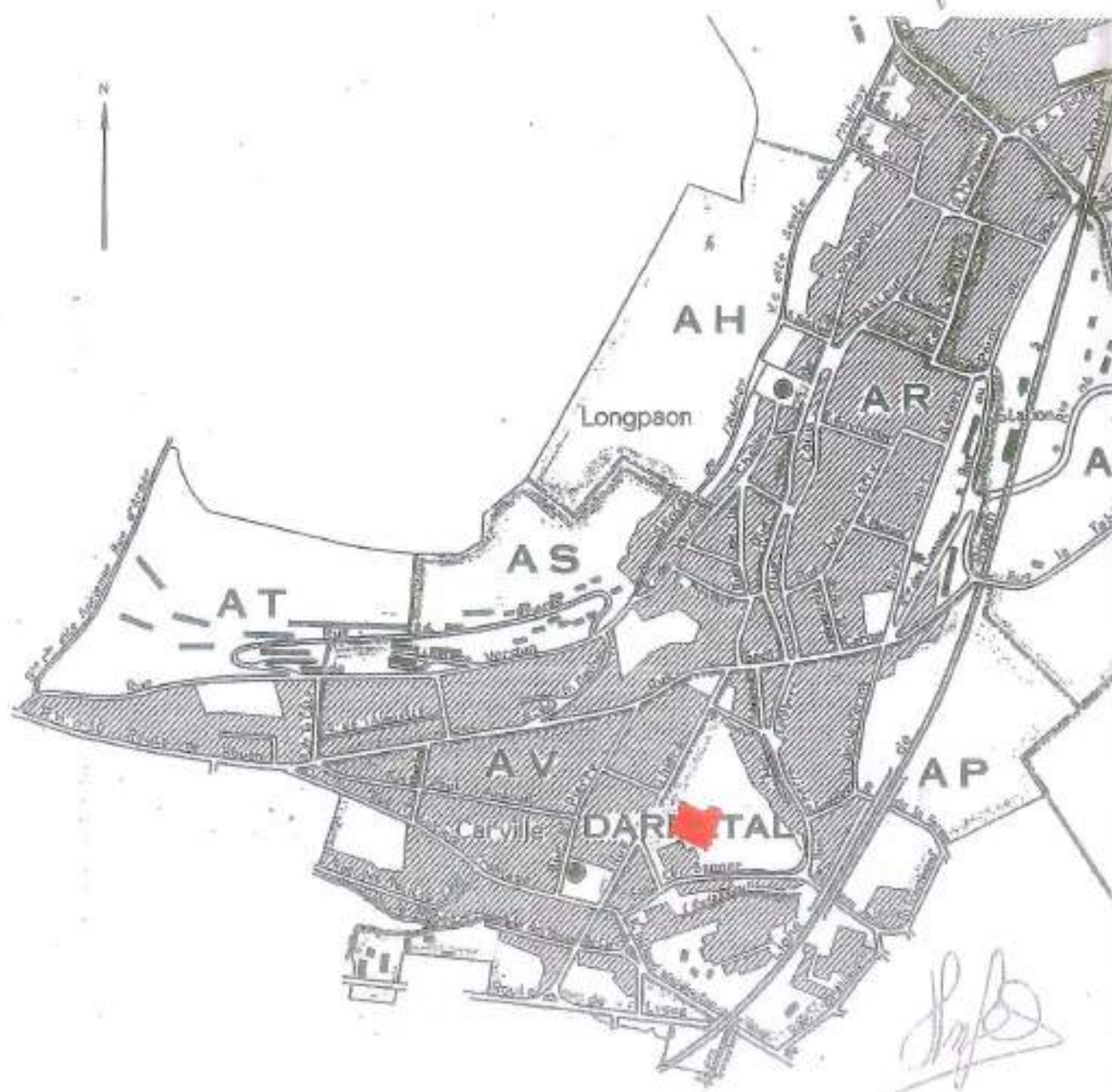
DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME (76)

DARNETAL

Rue Gustave Flaubert

PLAN DE SITUATION

Echelle : 1/10000



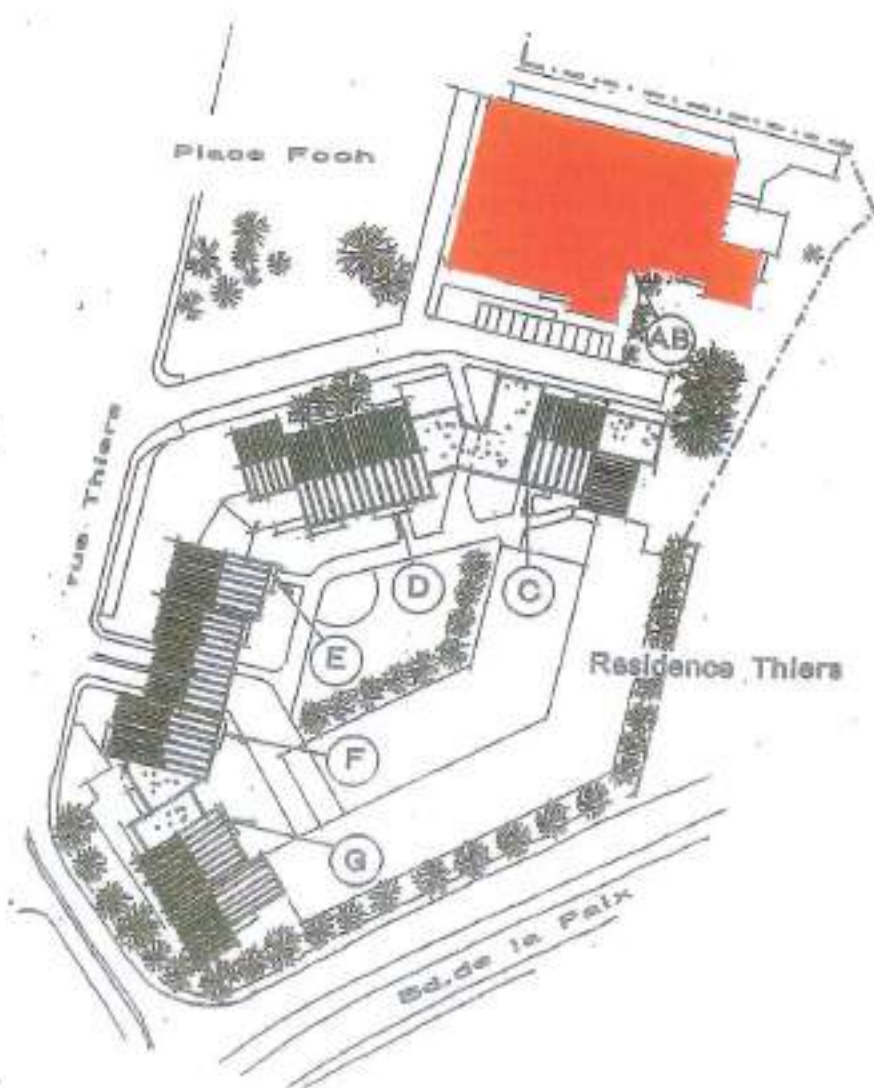
DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME (76)

DARNETAL

Rue Gustave Flaubert

PLAN D' ENSEMBLE

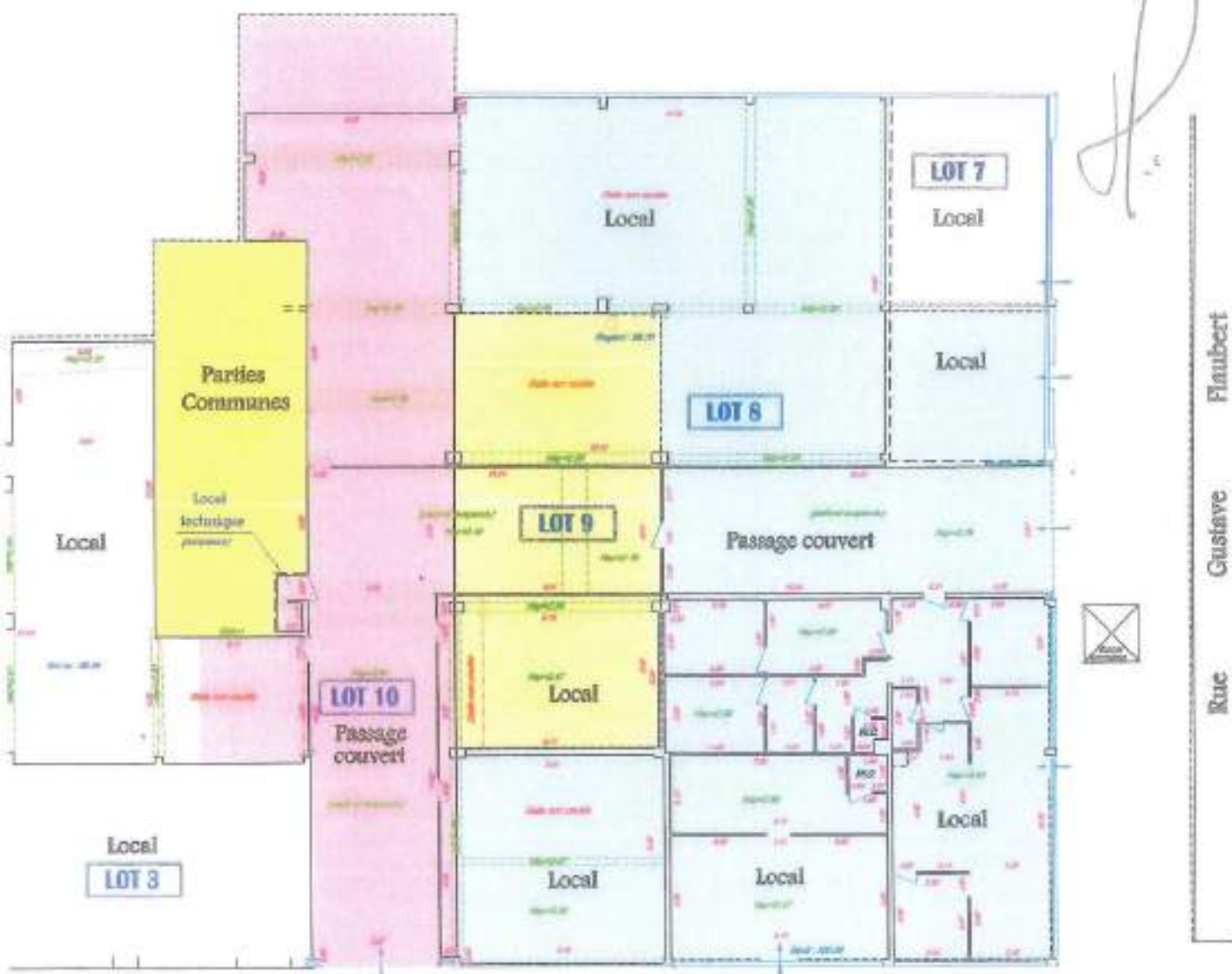
Sans échelle



Rez-de-Chaussée général
Schéma ETAT ANCIEN (lots 5 et 6)
 1/500



[Handwritten signature]



Rue du 19 mars 1962

[Signature]

**EH/TM/ ACTE 101152801 DOS 41.857
CPTÉ 62.192 REP**

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE ONZE JUIN**

**A DARNETAL (Seine Maritime), 12 rue Thiers,
Maître Eric HUTEREAU, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral
par Actions Simplifiée "Eric HUTEREAU, Philippe CORNILLE et Barbara
ROUSSIGNOL", titulaire d'Offices Notariaux à DARNETAL (76160), 12 rue Thiers
et à BOIS-GUILLAUME (76230), 14 rue de Verdun ,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à **DARNETAL, 3 rue Thiers**, Syndicat de copropriété dont le siège est à DARNETAL (76160), 3 rue Thiers, non immatriculé au SIREN, immatriculé au registre des copropriétés sous le numéro AA7-751-142.

Représenté par son syndic, la société dénommée **SARL CABINET HEBERT** (nom commercial CENTURY 21 ACCORE), syndic, dont le siège est à FECAMP (76400), 26 rue André Paul Leroux, identifiée au SIREN sous le numéro 350 995 098 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LE HAVRE.

Ladite société **CABINET HEBERT**, syndic de ladite copropriété, fonction à laquelle elle a été renouvelée suivant assemblée générale du 19 février 2018, dont une copie du procès-verbal est demeurée annexée aux présentes, est représentée par son Directeur, Monsieur Arnaud BAZILLE.

Monsieur Arnaud BAZILLE à ce non présent mais représenté par Madame Tiphaine MAGGI ; collaboratrice du notaire soussigné, domiciliée professionnellement à DARNETAL, 12 rue Thiers, ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un pouvoir en date à FECAMP du 11 juin 2020 demeuré ci-annexé.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à DARNETAL (SEINE-MARITIME), 1 Rue Louise Michel – 3 rue Thiers.

EXPOSE

1°/ ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-REGLEMENT DE COPROPRIETE

Aux termes d'un acte reçu par Maître DOUILLET, notaire à FECAMP, le 28 juin 1983 publié au service de la publicité foncière de ROUEN 2EME, les 13 juillet 1983, 25 juillet 1983 et 22 août 1983 volume 3072 numéro 18, il a été établi un état descriptif de division et règlement de copropriété d'un ensemble immobilier situé à DARNETAL (SEINE-MARITIME), 1 Rue Louise Michel – 3 rue Thiers,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	403	Rue Thiers	00 ha 01 a 75 ca
AP	410	Rue Thiers	00 ha 00 a 03 ca
AP	411	Rue Thiers	00 ha 00 a 03 ca
AP	412	Rue Thiers	00 ha 00 a 03 ca
AP	416	Rue Thiers	00 ha 21 a 70 ca
AP	419	Rue Thiers	00 ha 00 a 05 ca
AP	568	Rue Thiers	00 ha 92 a 50 ca

Total surface : 01 ha 16 a 09 ca

2°/ MODIFICATIFS A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

* Aux termes d'un acte reçu par Maître DOUILLET, notaire à FECAMP le 7 juin 1985, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 2EME le 28 juin 1985, volume 3557, numéro 10, ledit règlement de copropriété a été modifié et le lot numéro 1 a été divisé en deux nouveaux lots numérotés 3 et 4.

* Aux termes d'un acte reçu par Maître DOUILLET, notaire à FECAMP, le 20 septembre 1996, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 2EME, les 31 octobre et 5 décembre 1996, volume 1996P numéro 5462, avec attestation rectificative dressée par Maître DOUILLET, le 27 novembre 1996, publiée audit service de la publicité foncière le 5 décembre 1996, volume 1996P numéro 6246, ledit règlement de copropriété a été modifié et le lot numéro 4 a été divisé en deux nouveaux lots numéros 5 et 6.

* Aux termes d'un acte reçu par Maître HARANG, notaire à FECAMP le 17 mars 2004, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 2EME le 22 mars 2004, volume 2004P, numéro 1417, repris pour ordre le 1^{er} avril 2004, volume 2004D numéro 2644, ledit règlement de copropriété a été modifié quant à son assiette foncière.

* Aux termes d'un acte reçu par Maître JUSOT, notaire à PARIS le 31 janvier 2007, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 2EME le 12 mars 2007, volume 2007P, numéro 1307 ledit règlement de copropriété a été modifié et le lot numéro 5 a été divisé en quatre nouveaux lots numéros 7, 8, 9 et 10.

3°/ ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DU 12 JUIN 2019

Aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 12 juin 2019 devenue définitive et dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée aux présentes, les copropriétaires ont décidé la modification du règlement de copropriété - état descriptif de division dans les conditions ci-après :

« A la demande de M. BASONI : publication du modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété du 23 février 2016

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 MILLIEMES GENERAUX

Résolution :

— Pour rappel l'assemblée générale du 03/10/2013 a donné son accord sur la nouvelle répartition découlant du modificatif joint à la convocation, suite à la transformation d'emplacements de stationnement en box par Monsieur BASONI.

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

et après avoir délibéré

- autorise le Syndic à déposer un extrait du présent procès-verbal à l'étude HUTEREAU — ROSSIGNOL, notaire à DARNETAL pour être publié au bureau des hypothèques.

- décide que les frais et honoraires (y compris ceux du Syndic), résultant de la présente résolution sont ceux indiqués dans le contrat de syndic et restent à la charge exclusive de Monsieur BASONI.

Ont participé au vote 3 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 6, représentant 9394/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votes CONTRE 0 copropriétaires sur 3 soit 0 tantièmes sur 9394

Votes ABSTENTION 0 copropriétaires sur 3 soit 0 tantièmes sur 9394

Votes POUR 3 copropriétaires sur 3 soit 9394 tantièmes sur 9394

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 3 copropriétaires sur 3 copropriétaires présents et représentés, totalisant 9394 tantièmes sur 9394 »

, en sa qualité de représentant de la société **CABINET HEBERT** (nom commercial CENTURY 21 ACCORE), syndic déclare que :

- cette décision est intervenue après que l'assemblée ait été régulièrement convoquée,
- le procès-verbal de ladite assemblée a été notifié dans les délais et formes prévus par la loi, aux copropriétaires absents,
- il n'a été fait aucune contestation avant l'expiration du délai légal de deux mois de ladite notification, ainsi qu'il résulte d'une attestation du syndic demeurée ci-annexée aux présentes.

Il est ici indiqué en tant que de besoin :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
 - toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;
 - toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en

application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

I - CREATION DE LOTS PAR REUNION DE LOTS

Le présent modificatif a pour objet :

**De réunir les lots n° 526 à 532 afin de créer le lot n° 545,
De réunir les lots n° 519 à 525 afin de créer le lot n° 546,
De réunir les lots n° 509 à 518 afin de créer le lot n° 547,
De réunir les lots n° 501 à 508 afin de créer le lot n° 548
Et de les décrire de la manière suivante :**

Lot numéro cinq cent quarante cinq (545) :

La jouissance exclusive d'un ensemble de 7 emplacements de parking couvert, situé au rez-de-chaussée du bâtiment F

Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000èmes) des parties communes générales.

Et les trois cent vingt-deux/dix millièmes (322/10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent quarante six (546) :

La jouissance exclusive d'un ensemble de 7 emplacements de parking couvert, situé au rez-de-chaussée du bâtiment F

Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000èmes) des parties communes générales.

Et les trois cent vingt-deux/dix millièmes (322/10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent quarante sept (547) :

La jouissance exclusive d'un ensemble de 10 emplacements de parking couvert, situé au rez-de-chaussée du bâtiment F

Et les vingt /dix millièmes (20 /10000èmes) des parties communes générales.

Et les quatre cent soixante/dix millièmes (400/10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent quarante sept (547) :

La jouissance exclusive d'un ensemble de 8 emplacements de parking couvert, situé au rez-de-chaussée du bâtiment F

Et les seize/dix millièmes (16/10000èmes) des parties communes générales.

Et les trois cent soixante-huit/dix millièmes (368/10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

TABLEAU RECAPITULATIF DE CONCORDANCE

Lot n°	Bât.	Esc.	Niveau	Nature	Anciennes quotes-parts générales en 10 000èmes	Nouvelles quotes-parts générales en 10 000èmes	Anciennes quotes-parts bâtiment F en 10 000èmes	Nouvelles quotes-parts bâtiment F en 10 000èmes	Concordance
501	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.1	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 502 à 508
502	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.2	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 501 et 503 à 508
503	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.3	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 501, 502 et 504 à 508
504	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.4	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 501 à 503 et 505 à 508
505	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.5	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 501 à 504 et 506 à 508
506	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.6	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 501 à 505, 507 et 508
507	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.7	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 501 à 506, et 508
508	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.8	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 501 à 507
509	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.9	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 510 à 518
510	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.10	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 509 et 511 à 518
511	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.11	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 509, 510 et 512 à 518
512	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.12	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 509, à 511 et 513 à 518
513	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.13	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 509, à 512 et 514 à 518
514	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.14	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 509, à 513 et 515 à 518

515	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.15	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 509 à 514 et 516 à 518
516	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.16	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 509 à 515, 517 et 518
517	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.17	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 509 à 516 et 518
518	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.18	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 509 à 517
519	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.19	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 520 à 525
520	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.20	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 519 et 521 à 525
521	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.21	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 519, 520 et 522 à 525
522	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.22	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 519 à 521 et 523 à 525
523	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.23	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 519 à 522, 524 et 525
524	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.24	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 519 à 523 et 525
525	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.25	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 519 à 524
526	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.26	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 527 à 532
527	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.27	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 526 et 528 à 532
528	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.28	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 526, 527 et 529 à 532
529	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.29	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 526 à 528 et 530 à 532
530	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.30	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 526 à 529, 531 et 532

531	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.31	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 526 à 531 et 532
532	F	---	rdc	emplacement de parking couvert C.32	2	---	46	---	supprimé : réuni aux lots n° 526 à 532
545	F	---	rdc	7 emplacements de parking couvert	---	14	---	322	créé : réunion des lots n° 526 à 532
546	F	---	rdc	7 emplacements de parking couvert	---	14	---	322	créé : réunion des lots n° 519 à 525
547	F	---	rdc	10 emplacements de parking couvert	---	20	---	460	créé : réunion des lots n° 509 à 518
548	F	---	rdc	8 emplacements de parking couvert	---	16	---	368	créé : réunion des lots n° 501 à 508
					64	64	1472	1472	

II – SUBDIVISION DE LOTS

Le présent modificatif a pour objet :

**De subdiviser le lot n° 545 afin de créer les lots n° 549 à 553,
de subdiviser le lot n° 546 afin de créer les lots n° 554 à 558,
de subdiviser le lot n° 547 afin de créer les lots n° 559 à 566,
de subdiviser le lot n° 548 afin de créer les lots n° 567 à 572,
de changer la nature de ces lots en boxes ou en cave et de les décrire de
la manière suivante :**

Lot numéro cinq cent quarante-neuf (549)

Le box n°1 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes
générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes)
des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent cinquante (550)

Le box n°2 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes
générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes)
des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent cinquante et un (551)

Le box n°3 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes
générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes)
des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent cinquante-deux (552)

Le box n°4 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent cinquante-trois (553)

Le box n°5 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent cinquante-quatre (554)

Le box n°6 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent cinquante-cinq (555)

Le box n°7 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent cinquante-six (556)

Le box n°8 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent cinquante-sept (557)

Le box n°9 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinq cent cinquante-huit (558)

Le box n°10 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent cinquante-neuf (559)

Le box n°11 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes)
des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent soixante (560)

Le box n°12 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes
générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes)
des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent soixante et un (561)

le box n°13 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes
générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes)
des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent soixante-deux (562)

Le box n°14 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes
générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes)
des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent soixante-trois (563)

Le box n°15 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes
générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes)
des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent soixante-quatre (564)

le box n° 16 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes
générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes)
des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent soixante-cinq (565)

Le box n°17 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes
générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes)
des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent soixante-six (566)

Une cave située au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les deux /dix mille trentièmes (2 /10030 èmes) des parties communes
générales.

Et les quarante-deux /dix mille cinq cent deuxièmes (42 /10502 èmes) des
parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent soixante-sept (567)

Le box n°18 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent soixante-huit (568)

Le box n°19 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent soixante-neuf (569)

Le box n°20 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent soixante-dix (570)

Le box n°21 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent soixante et onze (571)

Le box n°22 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot numéro cinq cent soixante-douze (572)

Le box n°23 situé au rez-de-chaussée du bâtiment F
Et les quatre /dix mille trentièmes (4 /10030 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quatre /dix mille cinq cent deuxièmes (84 /10502 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment F.

Lot n°	Bât.	Esc.	Niveau	Nature	Anciennes quotes-parts générales en 10 000èmes	Nouvelles quotes-parts générales en 10 030èmes	Anciennes quotes-parts bâtiment	Nouvelles quotes-parts bâtiment	Concordance
2	A	unique	1er, 2è, 3è, 4è et 5è	Locaux à usage d'habitation	2077	2077	8066	8066	changement ne portant que sur la quote-part
3	A	unique	rdc	Local	80	80	159	159	changement ne portant que sur la quote-part

6	A	unique	rdc	Local	92	92	184	184	changement ne portant que sur la quote-part
7	A	unique	rdc	Local à usage commercial et réserve	33	33	66	66	changement ne portant que sur la quote-part
8	A	unique	rdc	Local à usage commercial et réserve	366	366	728	728	changement ne portant que sur la quote-part
9	A	unique	rdc	Local à usage commercial et réserve	83	83	165	165	changement ne portant que sur la quote-part
10	A	unique	rdc	Local à usage commercial et réserve	318	318	632	632	changement ne portant que sur la quote-part
						Bâtiment A	10000	10000	
101	B	unique	rdc, 1er, 2è, 3è, 4è et 5è	Locaux à usage d'habitation	1761	1761	10000	10000	changement ne portant que sur la quote-part
201	C	unique	rdc, 1er, 2è, 3è, 4è et 5è	Locaux à usage d'habitation	2024	2024	10000	10000	changement ne portant que sur la quote-part
301	D	A	rdc, 1er, 2è, 3è et 4è	Locaux à usage d'habitation	1208	1208	6675	6675	changement ne portant que sur la quote-part
302	D	B	rdc, 1er, 2è et 3è	Locaux à usage d'habitation	601	601	3325	3325	changement ne portant que sur la quote-part
						Bâtiment D	10000	10000	
401	E	unique	rdc, 1er, 2è et 3è	Locaux à usage d'habitation	921	921	10000	10000	changement ne portant que sur la quote-part
533	F	---	rdc	parking	30	30	687	687	changement ne portant que sur la quote-part
534	F	---	rdc	parking	34	34	779	779	changement ne portant que sur la quote-part
535	F	---	rdc	parking	12	12	275	275	changement ne portant que sur la quote-part
536	F	---	rdc	parking	6	6	137	137	changement ne portant que sur la quote-part

537	F	---	rdc	parking	8	8	183	183	changement ne portant que sur la quote-part
538	F	---	rdc	parking	38	38	871	871	changement ne portant que sur la quote-part
539	F	---	rdc	parking	74	74	1696	1696	changement ne portant que sur la quote-part
540	F	---	rdc	parking	10	10	229	229	changement ne portant que sur la quote-part
541	F	---	rdc	parking	90	90	2065	2065	changement ne portant que sur la quote-part
542	F	---	rdc	parking	20	20	458	458	changement ne portant que sur la quote-part
543	F	---	rdc	parking	28	28	643	643	changement ne portant que sur la quote-part
544	F	---	rdc	parking	22	22	505	505	changement ne portant que sur la quote-part
545	F	---	rdc	7 emplacements de parking couvert	14	---	322	---	supprimé : subdivisé pour créer les lots n° 549 à 553
546	F	---	rdc	7 emplacements de parking couvert	14	---	322	---	supprimé : subdivisé pour créer les lots n° 554 à 558
547	F	---	rdc	10 emplacements de parking couvert	20	---	460	---	supprimé : subdivisé pour créer les lots n° 559 à 566
548	F	---	rdc	8 emplacements de parking couvert	16	---	368	---	supprimé : subdivisé pour créer les lots n° 567 à 572
549	F	---	rdc	box n° 1	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 545
550	F	---	rdc	box n° 2	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 545
551	F	---	rdc	box n° 3	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 545
552	F	---	rdc	box n° 4	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 545

553	F	---	rdc	box n° 5	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 545
554	F	---	rdc	box n° 6	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 546
555	F	---	rdc	box n° 7	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 546
556	F	---	rdc	box n° 8	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 546
557	F	---	rdc	box n° 9	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 546
558	F	---	rdc	box n° 10	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 546
559	F	---	rdc	box n° 11	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 547
560	F	---	rdc	box n° 12	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 547
561	F	---	rdc	box n° 13	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 547
562	F	---	rdc	box n° 14	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 547
563	F	---	rdc	box n° 15	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 547
564	F	---	rdc	box n° 16	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 547
565	F	---	rdc	box n° 17	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 547
566	F	---	rdc	cave	---	2	---	42	créé : subdivision du lot n° 547
567	F	---	rdc	box n° 18	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 548
568	F	---	rdc	box n° 19	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 548

569	F	---	rdc	box n° 20	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 548
570	F	---	rdc	box n° 21	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 548
571	F	---	rdc	box n° 22	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 548
572	F	---	rdc	box n° 23	---	4	---	84	créé : subdivision du lot n° 548
						Bâtiment F	10000	10502	
					Totaux	10000	10030		

Sont demeurés ci-annexés les plans partiels suivants :

ETAT ANCIEN :

Bâtiment F rez-de-chaussée (indice 0.0)

ETAT INTERMEDIAIRE :

Bâtiment F rez-de-chaussée (indice 1.0)

ETAT DEFINITIF :

Bâtiment F rez-de-chaussée (indice 2.0)

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Cette disposition est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

FRAIS

Ainsi qu'il est prévu dans des résolutions de l'assemblée générale du 12 juin 2019, les frais du présent acte sont supportés par Monsieur BASONI.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent modificatif sera publié au service de la publicité foncière de ROUEN 2EME conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

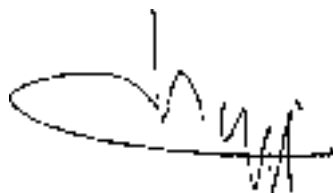
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

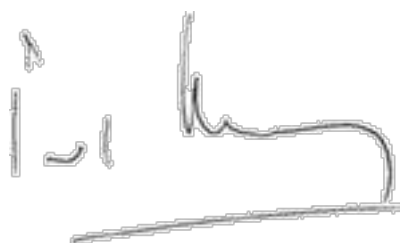
Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Mme MAGGI Tiphaine
représentant de la
société dénommée
SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES DE
L'IMMEUBLE sis à
DARNETAL, 3 rue
Thiers a signé

à DARNETAL
le 11 juin 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'MAGGI', with a large loop at the end.

et le notaire Me
HUTEREAU ERIC a signé
à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE VINGT
LE ONZE JUIN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'HUTEREAU', with a long horizontal line at the end.

CENTURY 21

ACCORE – SYNDIC DE COPROPRIETE
26, Rue André Paul Leroux
76400 Fécamp
02.35.28.27.68
syndicfecamp@century21.fr



POUVOIR

Nous soussigné, SARL CABINET HEBERT, CENTURY 21 ACCORE, 26 rue André-Paul Leroux à FECAMP (76400), représenté par Monsieur Arnaud BAZILLE, son gérant et syndic de la copropriété situé à DARNETAL (76160) 1 rue Louise Michel,

Donnons tous pouvoirs à l'étude de Maîtres Eric HUTEREAU, Philippe CORNILLE, Barbara ROUSSIGNOL, Notaires associés à DARNETAL (76160) 12 rue Thiers, afin de signer le MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant l'immeuble situé à DARNETAL (76160) 1 rue Louise Michel et 3 rue Thiers, décidé lors d'une assemblée générale des copropriétaires du 12 juin 2019 devenue définitive puisqu'elle n'a pas fait l'objet d'un recours dans les deux mois suivant l'envoi du Procès-Verbal.

Fait à FECAMP, le 11 juin 2020.

Arnaud BAZILLE



Achat - Vente - Location - Gestion - Syndic

SARL au capital de 250 000 € - R.C.S. Le Havre - Carte Professionnelle n° 3664 2017 000 015 726 délivrée par la CCI de Seine Estuaire - Caisse de garantie Golan 89, Rue de la Boétie - 75008 - PARIS - Transactions sans réception de fonds - Banque : CIC - Chaque Agence est Juridiquement et Financièrement Indépendante

PARLONS DE VOUS, PARLONS BIENS

CENTURY 21

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

RESIDENCE DARNETAL
1 RUE LOUISE MICHEL
76160 DARNETAL

Le **Lundi 19 Février 2018** à 10h, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis 1 Rue Louise Michel à DARNETAL (76160).

.....
Copropriétaires présents ou représentés :

Seminar (8964);

Sont présents ou représentés :

4 / *6* copropriétaires,

Totalisant

8964 / 10.000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

M. Basani (64); Département de la Seine-Meuse (366);
EFI (434); Fondation Ore (92); SGASHI Ouest (80);

Sont absents :

5 / *6* copropriétaires,

Totalisant

1036 / 10.000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

01 ELECTION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE

Condition de majorité de l'article 24

...Mme Chaillet... est désigné comme Président de séance.

POUR	... <u>1</u> ... copropriétaire(s) totalisant <u>8964</u> / <u>8964</u> tantièmes.
CONTRE	... <u>0</u> ... copropriétaire(s) totalisant ... <u>0</u> ... / <u>8964</u> tantièmes.
ABSTENTION	... <u>0</u> ... copropriétaire(s) totalisant ... <u>0</u> ... / <u>8964</u> tantièmes.
Résolution <u>ADOPTÉE</u> / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

02 ELECTION DES SCRUTATEURS DE L'ASSEMBLEE

Condition de majorité de l'article 24

..... et sont désignés
comme scrutateurs de l'assemblée.

POUR	 copropriétaire(s) totalisant / tantièmes.
CONTRE	 copropriétaire(s) totalisant / tantièmes.
ABSTENTION	 copropriétaire(s) totalisant / tantièmes.
Résolution ADOPTÉE / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

Pas de scrutateur faute de présence.

03 ELECTION DU SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE

Condition de majorité de l'article 24

...Julie Langmanaz... assure le secrétariat de séance dans les conditions de l'article 25 du décret du 17 mars 1967.

POUR	... <u>1</u> ... copropriétaire(s) totalisant <u>8964</u> / <u>8964</u> tantièmes.
CONTRE	... <u>0</u> ... copropriétaire(s) totalisant ... <u>0</u> ... / <u>8964</u> tantièmes.
ABSTENTION	... <u>0</u> ... copropriétaire(s) totalisant ... <u>0</u> ... / <u>8964</u> tantièmes.
Résolution <u>ADOPTÉE</u> / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

04 RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR L'ANNEE 2017

Condition de majorité de l'article sans vote

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du Conseil Syndical sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de ses membres et les en remercie.

05 RAPPORT D'ACTIVITE DU SYNDIC SUR L'ANNEE 2017

Condition de majorité de l'article sans vote

Point sur les demandes d'interventions

Point sur les dossiers sinistrés

06 APPROBATION DES COMPTES

Condition de majorité de l'article 24

L'Assemblée générale approuve les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 qui ont été adressés à chaque copropriétaire,

- sans réserve
- sous réserve que les modifications suivantes soient apportées :

Vérifier la facture HANDY n° 171407 s'il y a eu une déclaration à l'assurance

Facture BERDEAUX F17 16961 : vérifier l'imputation

Facture AFH n° 8770 : vérifier l'imputation

Facture VMD : vérifier l'imputation

POUR	...1... copropriétaire(s) totalisant 8964 / 8964 tantièmes.
CONTRE	...0... copropriétaire(s) totalisant / tantièmes.
ABSTENTION	...0... copropriétaire(s) totalisant / tantièmes.
Résolution ADOPTÉE / REJETÉE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

07 POINT COMPTABLE : APUREMENT DES COMPTES D'ATTENTE

Article sans vote

Nous vous avons fait part de l'existence de comptes d'attente globalement débiteurs, dans les comptes de la copropriété d'un montant de 1204,27 € :

- * 471999 "solde immeuble" à 186,28 €
- * 462000 "attente" à 597,77 €
- * 401000 "fournisseurs" à 420,22 €

Malheureusement notre étude approfondie des comptes n'a pas permis de justifier ces écritures très anciennes.

La SARL CABINET HEBERT a donc décidé de prendre en charge l'apurement de ces comptes.

En revanche le compte d'attente n° 713 appelé "Attente remboursement d'assurances" d'un montant de 7350,61 € relatif à des dossiers sinistres toujours ouverts fait l'objet d'un suivi et sera clôturé dans les meilleurs délais.

Département de la Seine Maritime (366) arrive en cours de résolution.

08 BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE - DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Condition de majorité de l'article 24

L'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion.

Le budget par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 arrêté à la somme de 47700,00 € 5000,00 €
Euros avec faculté d'actualisation lors de l'assemblée annuelle qui sera tenue en 2019 et sera appelé suivant les modalités ci-après :

- 01/01/2018 : 11925,00 Euros
11250,00 €

SL FD
KL

- 01/04/2018 : ~~11925,00~~ Euros 11250,00 €
- 01/07/2018 : ~~11925,00~~ Euros 11250,00 €
- 01/10/2018 : ~~11925,00~~ Euros 11250,00 €

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Le poste "Assurance" passe à 12300,00 €

POUR	<u>2</u> copropriétaire(s) totalisant <u>9330</u> / <u>9330</u> tantièmes.
CONTRE	<u>0</u> copropriétaire(s) totalisant <u>0</u> / <u>9330</u> tantièmes.
ABSTENTION	<u>0</u> copropriétaire(s) totalisant <u>0</u> / <u>9330</u> tantièmes.
Résolution ADOPTÉE / REJETÉE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

09 DESIGNATION DU SYNDIC

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale

- Examine et soumet au vote la candidature de :
CENTURY 21 ACCORE - CABINET HEBERT dont le siège social est à Fécamp, 26 Rue André-Paul Leroux.

- Désigne à nouveau comme syndic :
CENTURY 21 ACCORE - CABINET HEBERT, titulaire des cartes professionnelles n° 1334T / 1105G délivrées par la préfecture de la SEINE MARITIME le 18/12/2009, garantie financière assurée par la FNAIM.

Le syndic est nommé pour une durée de 3 ans qui commencera le 19/02/2018 pour se terminer le 18/02/2021.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

POUR	... <u>2</u> ... copropriétaire(s) totalisant <u>9330</u> / <u>9330</u> tantièmes.
CONTRE	 <u>0</u> ... copropriétaire(s) totalisant .. <u>0</u> ... / <u>9330</u> tantièmes.
ABSTENTION	 <u>0</u> .. copropriétaire(s) totalisant ... <u>0</u> ... / <u>9330</u> tantièmes.
Résolution <u>ADOPTÉE</u> / REJETEE A la majorité de tous les copropriétaires	

10 REALISATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Condition de majorité de l'article 24

Le Diagnostic Technique Global est régi par les dispositions des articles L731-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ce diagnostic doit être réalisé depuis le 1er janvier 2017 dans tout immeuble de plus de dix ans mis en copropriété et, lorsque l'assemblée générale l'autorise, dans tout immeuble en copropriété à destination partielle ou totale d'habitation.

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'Assemblée Générale des copropriétaires doit se prononcer sur la question de faire réaliser un Diagnostic Technique Global.

Ce Diagnostic Technique Global comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- 2° Un état de la situation du Syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L.134-3 ou L.134-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'audit énergétique (ou Diagnostic de Performance Energetique pour les Immeubles de moins de 50 lots) prévu au même article L.134-4-1 satisfait cette obligation.

Le Diagnostic Technique Global fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment les travaux à mener dans les dix prochaines années.

L'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance des connaissances des dispositions légales,
- Pris connaissance des conditions essentielles des devis proposés,
- Pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

et après avoir délibéré

- décide de réaliser : LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL
- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

1/ Devis SOCOTEC à 5256,00 €

2/ Devis VERITAS à 6960,00 €

- retient la proposition présentée par l'entreprise prévue pour un montant de €

- Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de ... T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

POUR	 copropriétaire(s) totalisant / 9330.. tantièmes.
CONTRE	 copropriétaire(s) totalisant 9330 / 9330.. tantièmes.
ABSTENTION	 copropriétaire(s) totalisant / 9330.. tantièmes.
Résolution ADOPTÉE REJETÉE A la majorité de tous les copropriétaires	

11 REMPLACEMENT DES CLOTURES DES JARDINS PRIVATIFS

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis proposés,
- Pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

et après avoir délibéré

- décide d'effectuer les travaux suivants : REMPLACEMENT DES CLOTURES DES JARDINS PRIVATIFS

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

1/ Devis CLOTURE LANGLOIS :

- * Remplacement des portillons et de la clôture à 8882,50 € TTC
- * Réparation de la clôture existante à 649,00 € TTC

2/ Devis ALISA JARDINS en attente

- retient la proposition présentée par l'entreprise ALISA... prévue pour un montant de 6502,22 € TTC, sous réserve de confirmation du type de matériel par M. Cave.
- Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de ... T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

POUR	 copropriétaire(s) totalisant 2266 / 2266.. tantièmes.
------	---

CONTRE	 ⁰ ... copropriétaire(s) totalisant ... ⁰ ... / 9266... tantièmes.
ABSTENTION	 ⁰ ... copropriétaire(s) totalisant ... ⁰ ... / 9266... tantièmes.
Résolution ADOPTÉE / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

12 REMPLACEMENT DES CLOTURES DES JARDINS PRIVATIFS : MODALITES DES APPELS DE FONDS

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivants les modalités ainsi définies :

- * ...50... % est... la commande
- * ...50... % est... réception

Le syndic de copropriété ne peut engager aucun travaux sans que les fonds soient disponibles.

La commande sera passée auprès du fournisseur dès lors que l'ensemble des appels de fonds spéciaux - pour travaux - seront réglés.

POUR	 ¹ ... copropriétaire(s) totalisant 8256 / 8266 tantièmes.
CONTRE	 ⁰ ... copropriétaire(s) totalisant ... ⁰ / 9266... tantièmes.
ABSTENTION	 ⁰ ... copropriétaire(s) totalisant ... ⁰ ... / 8266 tantièmes.
Résolution ADOPTÉE / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

13 REMPLACEMENT DES CLOTURES DES JARDINS PRIVATIFS : MODALITES DE REPARTITION DE LA DEPENSE

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale précise que le cout des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense.

A savoir : ...Bâtiment... D, E, F, G, ...

POUR	 ¹ ... copropriétaire(s) totalisant 8266 / 8266 tantièmes.
CONTRE	 ⁰ ... copropriétaire(s) totalisant ... ⁰ ... / 9266... tantièmes.
ABSTENTION	 ⁰ ... copropriétaire(s) totalisant ... ⁰ ... / 8266 tantièmes.

Résolution ~~ADOPTÉE~~ / REJETEE
A la majorité des copropriétaires présents et représentés

14 REMPLACEMENT DES CLOTURES DES JARDINS PRIVATIFS : HONORAIRES POUR TRAVAUX

Condition de majorité de l'article 24

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale accepte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux à 0, % HT du montant HT des travaux

Répartition, suivant tantièmes attachés à la dépense.

POUR	1..... copropriétaire(s) totalisant 8361.. / 8361.. tantièmes.
CONTRE	0..... copropriétaire(s) totalisant ...0..... / 8361.. tantièmes.
ABSTENTION	0..... copropriétaire(s) totalisant ...0..... / 8361.. tantièmes.
Résolution ADOPTÉE / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

15 REMPLACEMENT DU CARRELAGE SOUFFLE DANS LE HALL DE L'IMMEUBLE AB

Condition de majorité de l'article 24

Pour rappel, le remplacement du carrelage soufflé dans le hall de l'immeuble AB a fait l'objet d'un report lors de la dernière Assemblée Générale car il nécessitait la réalisation d'un diagnostic amiante avant travaux.

Ce repérage a été réalisé le 21 Novembre 2017 par l'entreprise DIAPRIM qui a conclu à l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Dès lors l'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis proposés,
- Pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

et après avoir délibéré

- décide d'effectuer les travaux suivants : REMPLACEMENT DU CARRELAGE SOUFFLE DANS LE HALL DE L'IMMEUBLE AB

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

1/ Devis MIO :

* Réfection du carrelage soufflé devant l'entrée n°1 à 3203,20 € TTC

2/ Devis CARTIER en-attente à 2101,52 € TTC.

- retient la proposition présentée par l'entreprise CARTIER, prévue pour un montant de 2101,52 € TTC

PP
KC JL

- Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de ... T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

POUR	...1..... copropriétaire(s) totalisant 8264.. / 9330. tantièmes.
CONTRE	...1..... copropriétaire(s) totalisant 366... / 9330. tantièmes.
ABSTENTION	...0.... copropriétaire(s) totalisant ...0.... / 9330. tantièmes.
Résolution <u>ADOPTÉE</u> / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

16 REMPLACEMENT DU CARRELAGE SOUFFLE DANS LE HALL DE L'IMMEUBLE AB : MODALITES DES APPELS DE FONDS

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivants les modalités ainsi définies :

- * ..50..... % en la commande
- * ..50..... % en réception

Le syndic de copropriété ne peut engager aucun travaux sans que les fonds soient disponibles.

La commande sera passée auprès du fournisseur dès lors que l'ensemble des appels de fonds spéciaux - pour travaux - seront réglés.

POUR	...1..... copropriétaire(s) totalisant 8264.. / 9330. tantièmes.
CONTRE	...1..... copropriétaire(s) totalisant 366... / 9330. tantièmes.
ABSTENTION	...0.... copropriétaire(s) totalisant ...0.... / 9330. tantièmes.
Résolution <u>ADOPTÉE</u> / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

17 REMPLACEMENT DU CARRELAGE SOUFFLE DANS LE HALL DE L'IMMEUBLE AB : MODALITES DE REPARTITION DE LA DEPENSE

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale précise que le cout des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense.

A savoir :Millièmes bâtiment AB

POUR	...1..... copropriétaire(s) totalisant 8264.. / 9330. tantièmes.
------	--

CONTRE	...1... copropriétaire(s) totalisant 366 / 9330... tantièmes.
ABSTENTION	...0... copropriétaire(s) totalisant ...0... / 9330... tantièmes.
Résolution ADOPTÉE / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

18 REMPLACEMENT DU CARRELAGE SOUFFLE DANS LE HALL DE L'IMMEUBLE AB : HONORAIRES POUR TRAVAUX

Condition de majorité de l'article 24

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale accepte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux à 0. % HT du montant HT des travaux

Répartition, suivant tantièmes attachés à la dépense.

POUR	...1... copropriétaire(s) totalisant 896 / 9330... tantièmes.
CONTRE	...1... copropriétaire(s) totalisant 366 / 9330... tantièmes.
ABSTENTION	...0... copropriétaire(s) totalisant ...0... / 9330... tantièmes.
Résolution ADOPTÉE / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

19 REMPLACEMENT DU CARRELAGE SOUFFLE DANS LES HALLS DES IMMEUBLES C et D

Condition de majorité de l'article 24

Pour rappel, le remplacement du carrelage soufflé a fait l'objet d'un report lors de la dernière Assemblée Générale car il nécessitait la réalisation d'un diagnostic amiante avant travaux.

Ce repérage a été réalisé le 21 Novembre 2017 par l'entreprise DIAPRIM qui a conclu à l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Dès lors l'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis proposés,
- Pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

et après avoir délibéré

- décide d'effectuer les travaux suivants : REMPLACEMENT DU CARRELAGE SOUFFLE DANS LES HALLS DES IMMEUBLES C et D

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

1/ Devis MIO :

* Réfection du carrelage soufflé devant les entrées n° 2 et 4 à 2026,20 € TTC

2/ Devis CARTIER en attente à 2298,48 € TTC

fil
SL KC

- retient la proposition présentée par l'entreprise CARTIER prévue pour un montant de 2298,48... € TTC

- Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de ... T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

POUR	<u>1</u> ... copropriétaire(s) totalisant <u>2966</u> / <u>2966</u> tantièmes.
CONTRE	<u>0</u> ... copropriétaire(s) totalisant <u>0</u> / <u>2966</u> tantièmes.
ABSTENTION	<u>0</u> ... copropriétaire(s) totalisant <u>0</u> / <u>2966</u> tantièmes.
Résolution <u>ADOPTÉE</u> / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

20 REMPLACEMENT DU CARRELAGE SOUFFLE DANS LES HALLS DES IMMEUBLES C et D : MODALITES DES APPELS DE FONDS

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivants les modalités ainsi définies :

- * 30... % en la commande
- * 50... % en réception

Le syndic de copropriété ne peut engager aucun travaux sans que les fonds soient disponibles.

La commande sera passée auprès du fournisseur dès lors que l'ensemble des appels de fonds spéciaux - pour travaux - seront réglés.

POUR	<u>1</u> ... copropriétaire(s) totalisant <u>2966</u> / <u>2966</u> tantièmes.
CONTRE	<u>0</u> ... copropriétaire(s) totalisant <u>0</u> / <u>2966</u> tantièmes.
ABSTENTION	<u>0</u> ... copropriétaire(s) totalisant <u>0</u> / <u>2966</u> tantièmes.
Résolution <u>ADOPTÉE</u> / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

21 REMPLACEMENT DU CARRELAGE SOUFFLE DANS LES HALLS DES IMMEUBLES C et D : MODALITES DE REPARTITION DE LA DEPENSE

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale précise que le cout des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense.

A savoir : 1000 millièmes entièrement C & D

POUR	1... copropriétaire(s) totalisant 8966. / 8966. tantièmes.
CONTRE	0... copropriétaire(s) totalisant / tantièmes.
ABSTENTION	0... copropriétaire(s) totalisant / tantièmes.
Résolution ADOPTÉE / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

22 REMPLACEMENT DU CARRELAGE SOUFFLE DANS LES HALLS DES IMMEUBLES C et D : HONORAIRES POUR TRAVAUX

Condition de majorité de l'article 24

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale accepte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux à 2 % HT du montant HT des travaux

Répartition, suivant tantièmes attachés à la dépense.

POUR	1... copropriétaire(s) totalisant 8966. / 8966. tantièmes.
CONTRE	0... copropriétaire(s) totalisant / 8966. tantièmes.
ABSTENTION	0... copropriétaire(s) totalisant / 8966. tantièmes.
Résolution ADOPTÉE / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

23 MISE EN PLACE D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN DES TOITURES TERRASSES ET DES GOUTTIERES

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis proposés,
- Pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

et après avoir délibéré

- décide de mettre en place le contrat suivant : CONTRAT D'ENTRETIEN DES TOITURES TERRASSES ET DES GOUTTIERES

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

1/ Devis VALENTIN en attente

2/ Devis BERDEAUX en attente

fp
KC JL

- retient la proposition présentée par l'entreprise prévue pour un montant de €

- Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de ... T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.
 1400

POUR	1.... copropriétaire(s) totalisant 896 / 9330 tantièmes.
CONTRE	0.... copropriétaire(s) totalisant ..0.... / 9330 tantièmes.
ABSTENTION	1.... copropriétaire(s) totalisant 366 / 9330 tantièmes.
Résolution ADOPTÉE / REJETÉE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

24 POSE DE SERRURES SUR LES PORTES DES LOCAUX A VELOS

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis proposés,
- Pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

et après avoir délibéré

- décide d'effectuer les travaux suivants : POSE DE SERRURES SUR LES PORTES DES LOCAUX A VELOS

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

1/ Devis MENUISERIE DEVILLOISE à 900,90 € TTC

- retient la proposition présentée par l'entreprise ~~Menuiserie~~ Devilloise prévue pour un montant de 900,90 €

- Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de ... T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

POUR	1.... copropriétaire(s) totalisant 896 / 9330 tantièmes.
CONTRE	0.... copropriétaire(s) totalisant ..0.... / 9330 tantièmes.
ABSTENTION	1.... copropriétaire(s) totalisant 366 / 9330 tantièmes.

FP JL
xc

Résolution ~~ADOPTÉE~~ / REJETEE
A la majorité des copropriétaires présents et représentés

25 POSE DE SERRURES SUR LES PORTES DES LOCAUX A VELOS : MODALITES DES APPELS DE FONDS

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivants les modalités ainsi définies :

- * % en
- * % en

Aucun appel ne sera fait, cette dépense passera dans les charges courantes

Le syndic de copropriété ne peut engager aucun travaux sans que les fonds soient disponibles.

La commande sera passée auprès du fournisseur dès lors que l'ensemble des appels de fonds spéciaux - pour travaux - seront réglés.

POUR	1..... copropriétaire(s) totalisant 336 / 9330 tantièmes.
CONTRE	0..... copropriétaire(s) totalisant 0 / 9330 tantièmes.
ABSTENTION	1..... copropriétaire(s) totalisant 366 / 9330 tantièmes.
Résolution ADOPTÉE / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

26 POSE DE SERRURES SUR LES PORTES DES LOCAUX A VELOS : MODALITES DE RÉPARTITION DE LA DEPENSE

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale précise que le cout des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense.

A savoir : *...Hélium en bâtiments A, B, C, D, E, F, G*

POUR	1..... copropriétaire(s) totalisant 336 / 9330 tantièmes.
CONTRE	0..... copropriétaire(s) totalisant 0 / 9330 tantièmes.
ABSTENTION	1..... copropriétaire(s) totalisant 366 / 9330 tantièmes.
Résolution ADOPTÉE / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

27 POSE DE SERRURES SUR LES PORTES DES LOCAUX A VELOS : HONORAIRES POUR TRAVAUX

Condition de majorité de l'article 24

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale accepte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux à 0. % HT du montant HT des travaux

Répartition, suivant tantièmes attachés à la dépense.

POUR	...1... copropriétaire(s) totalisant 296. / 9330. tantièmes.
CONTRE	...0... copropriétaire(s) totalisant ...0... / 9330. tantièmes.
ABSTENTION	...1... copropriétaire(s) totalisant 296. / 9330. tantièmes.
Résolution ADOPTÉE / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

28 DISSOCIATION DU BRANCHEMENT EDF PARKING / LOGEMENTS SEMINOR

Condition de majorité de l'article 25

Le Syndic rappelle que le compteur EDF actuel relie à la fois l'électricité des logements Seminor et l'électricité des parkings.

L'électricité des parkings est donc actuellement à la charge exclusive de SEMINOR.

Afin de répartir de façon plus juste l'électricité des parkings, le Syndic propose à l'Assemblée Générale de mandater EDF pour une étude de faisabilité de cette dissociation de compteur et une proposition tarifaire.

Le Syndic va contacter EDF qui contactera
H. Ysbrand pour une visite sur place.

POUR	...2... copropriétaire(s) totalisant 9330 / 9330 tantièmes.
CONTRE	...0... copropriétaire(s) totalisant ...0... / 9330. tantièmes.
ABSTENTION	...0... copropriétaire(s) totalisant ...0... / 9330. tantièmes.
Résolution ADOPTÉE / REJETEE A la majorité des copropriétaires présents et représentés	

52

29 VIE DE L'IMMEUBLE

Condition de majorité de l'article 24

Les copropriétaires sont appelés à évoquer et débattre de sujets et/ou projets qu'ils estiment importants.

Semina fait part aux copropriétaires de sa volonté de rétiner les bâtiments C, D, E, F, G et certains espaces verts de la copropriété.

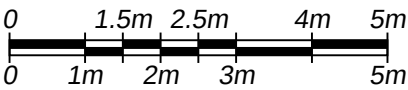
L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 11h30.

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

- 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 dans un délais de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.-

Le président	Les scrutateurs	Le secrétaire
Certifié exact 		Certifié exact 

Ville de DARNETAL -76-
3 rue Thiers
ETAT ANCIEN
BÂTIMENT F
REZ-DE-CHAUSSEE (partiel)



s:\18737\documents_lsj\plans\18737_mod_00.dwg

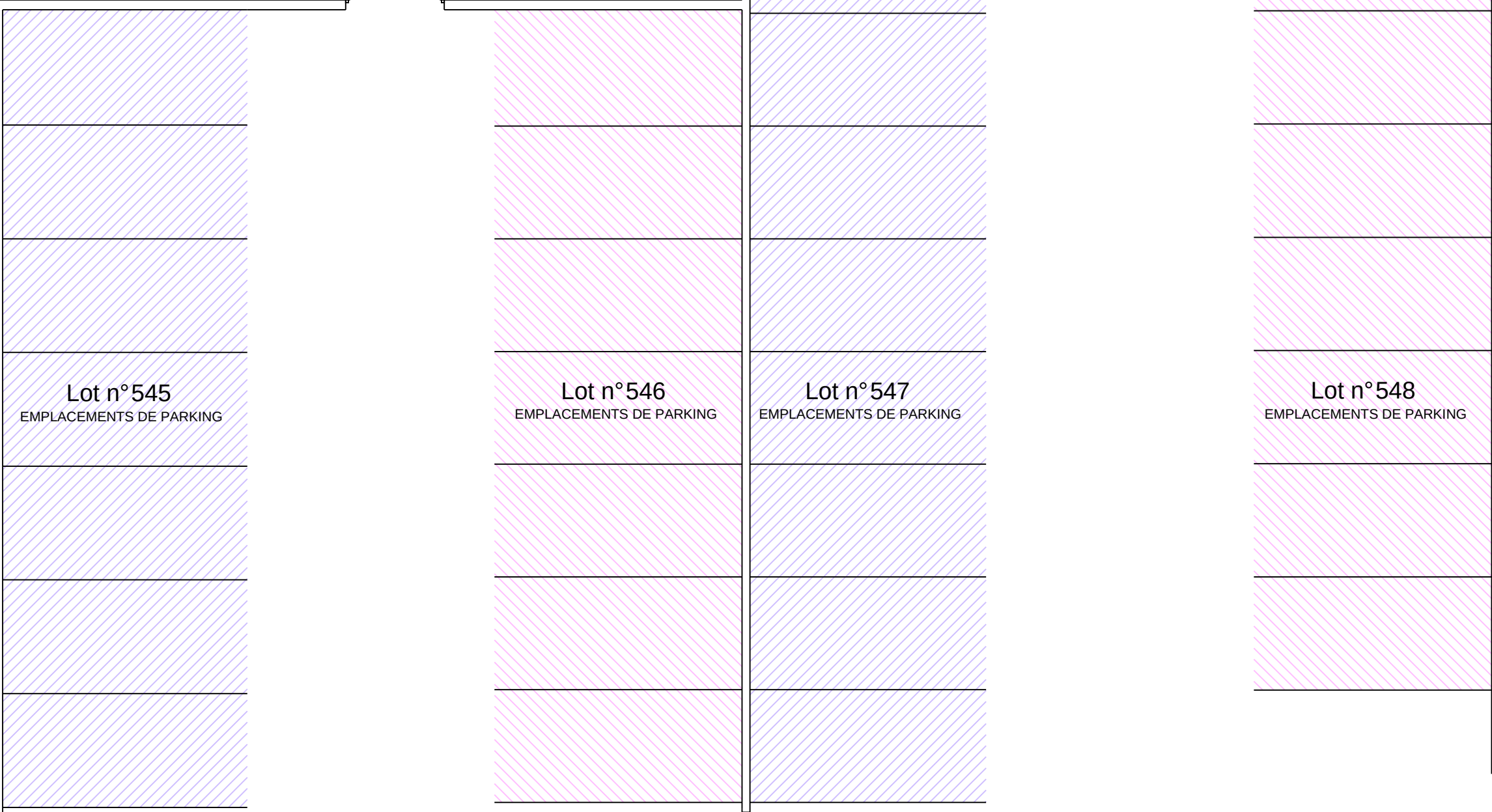
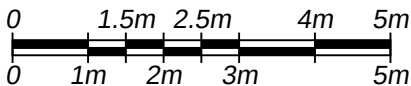


GEOMETRES - EXPERTS
LECOURT
SANTUS
JUMENTIER
QUINIOU

No du Dossier	18737
Indice	0.0
Date	23/02/2016
Responsable	AS/TR
Reproduction Reservee	

nota : plan réalisé à partir de documents fournis par le requérant.

Ville de DARNETAL -76-
3 rue Thiers
ETAT INTERMEDIAIRE
BÂTIMENT F
REZ-DE-CHAUSSEE (partiel)



s:\18737\documents_ls\plans\18737_mod_00.dwg



GEOMETRES - EXPERTS
L E C O U R T
S A N T U S
J U M E N T I E R
Q U I N I O U

No du Dossier
18737

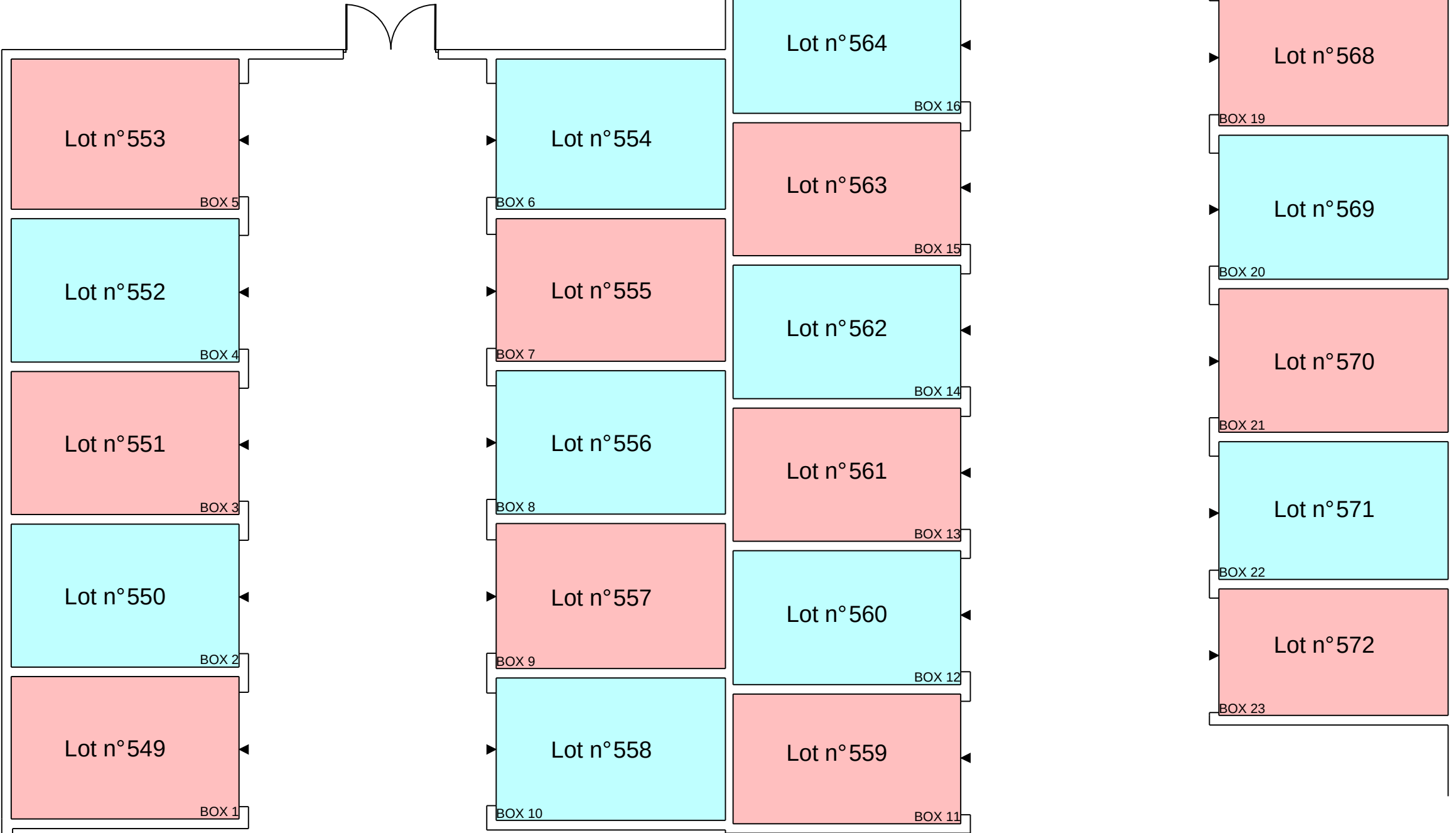
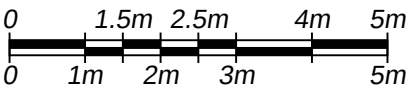
Indice
1.0

Date 23/02/2016
Responsable AS/TR

Reproduction Reservee

nota : plan réalisé à partir de documents fournis par le requérant.

Ville de DARNETAL -76-
3 rue Thiers
ETAT DEFINITIF
BÂTIMENT F
REZ-DE-CHAUSSEE (partiel)



s:\18737\documents_lsj\plans\18737_mod_00.dwg



GEOMETRES - EXPERTS
LECOURT
SANTUS
JUMENTIER
QUINIOU

No du Dossier
18737

Indice
2.0

Date 23/02/2016
Responsable AS/TR

Reproduction Reservee

nota : plan réalisé à partir de documents fournis par le requérant.

Liste des annexes :

- POUVOIRS SYNDIC
- ASSEMBLEE GENERALE 2018
- PLANS