

.B  
rep : 885.  
no : 11

Le 23 MAI 1981

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

"LE CAP FAGNET"  
(14 appartements)

Droit de Timbre Payé sur État  
Autorisation du 18 Mai 1979

PARDEVANT Maître Philippe DOUILLET, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Philippe DOUILLET, Notaire Associé" titulaire d'un office notarial dont le siège est à FECAMP (76) 10 Rue Alexandre LEGROS, soussigné.

A COMPARU :

Monsieur Michel DUBOSC, Directeur Général, demeurant au BEC-DE-MORTAGNE (76) La Linerie.

Agissant au nom et en qualité de Directeur Général de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie, par abréviation "S.E.M.I.N.O.R" Société Anonyme au capital de quatre cent mille francs, dont le siège social est à FECAMP (76) 16 Place du Général LECLERC, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de FECAMP, sous le numéro B.346.050.024 et au Répertoire National des Entreprises sous le numéro 346/050.024.00014.

LEQUEL, a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif et règlement de copropriété de l'immeuble dont il va être question ci-après, pour permettre à la Société S.E.M.I.N.O.R. de le vendre en lots distincts.

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



1ère page

A

- P L A N -

=====

PREAMBULE P.5

PREMIERE PARTIE P.6

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE P.6

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE P.6

- Section 1 : Désignation du terrain P.6
- Section 2 : Désignation des constructions, P.6  
et Plans. P.7
- Section 3 : Permis de construire et division  
parcellaire. P.8
- Section 4 : Origine de propriété. P.8
- Section 5 : Cahier des Charges. P.13

CHAPITRE II- DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET  
"PARTIES PRIVATIVES". P.22

- Section 1 : Généralités P.22
- Section 2 : Définition des parties Communes. P.22
- Section 3 : Définition des parties privatives. P.25
- Section 4 : Dispositions diverses. P.26

CHAPITRE III- DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS. P.26

- Section 1 : Composition des lots. P.26
- Section 2 : Etat descriptif de division. P.27
- Section 3 : Nomenclature des appartements selon  
leur type. P.27  
Tableau récapitulatif. P.36

DEUXIEME PARTIE P.38

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES P.38

CHAPITRE I - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES  
ET DES PARTIES COMMUNES P.38

- Section 1 : Généralités. P.38
- Section 2 : Usage des "parties Privatives" P.38
  - 1°) Généralités P.38
  - 2°) Destination de l'immeuble. P.39
  - 3°) Occupation. P.39
  - 4°) Harmonie - Aspect P.40
  - 5°) Plaques professionnelles. P.40
  - 6°) Modifications intérieures - Travaux. P.41
  - 7°) Sécurité - SALUBRITÉ P.41
  - 8°) Tranquillité. P.42
  - 9°) Dispositions diverses. P.43

- Section 3 : Usage des "Parties Communes". P.44
  - 1°) Généralités. P.44
  - 2°) Encombrement. P.45
  - 3°) Aspect extérieur de l'immeuble. P.46
  - 4°) Services collectifs et éléments d'équipement. P.46
  - 5°) Espaces libres - pelouses et voies. P.47
  - 6°) Jardins privatifs. P.48
- Section 4 : Dispositions diverses. P.48

CHAPITRE II - CHARGES DE L'IMMEUBLE P.50

- Section 1 : Principes P.50
- Section 2 : Charges Générales P.50
  - 1°) Définition P.50
  - 2°) Répartition. P.51
- Section 3 : Charges spéciales à chaque bâtiment. P.51
  - 1°) Définition P.52
  - 2°) Répartition. P.53
- Section 4 : Dépenses diverses. P.53
  - 1°) Ravalement et réfection en général. P.53
  - 2°) Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes. P.53
  - 3°) Entretien des escaliers desservant les appartements. P.54
  - 4°) Reconstruction partielle P.54
  - 5°) Reprise des vestiges P.54
  - 6°) Aggravation des dépenses P.54
  - 7°) Dépenses afférentes aux parties privatives. P.54
- Section 5 : Etat de répartition des charges P.56
- Section 6 : Règlement - provision - Fonds de prévoyance - garantie P.57

CHAPITRE III - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATIONS - MODIFICATION DES LOTS. P.59

- Section 1 : Mutation de propriété P.59
  - 1°) Opposabilité du règlement au copropriétaires successifs. P.59
  - 2°) Mutation entre vifs P.59
  - 3°) Mutation par décès P.60
- Section 2 : Indivision, démembrement de la propriété P.61
- Section 3 : Hypothèques P.61
- Section 4 : Locations - autorisations d'occuper P.62
- Section 5 : Modification des lots P.63
- Section 6 : Actions en Justice P.64

TROISIEME PARTIE P.65

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE P.65

CHAPITRE I - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES P.65

- Section 1 : Généralités P.65
- Section 2 : Assemblée des copropriétaires P.65
  - I.- Droit de vote P.65
  - II.- Convocation des assemblées P.65
  - III.- Tenue des assemblées P.68
  - IV.- Décisions P.69
    - A. Décisions ordinaires P.69
    - B. décisions prises dans des conditions particulières de majorité P.69
    - C. Décisions extraordinaires P.70
  - V.- Dispositions diverses P.71

CHAPITRE II - SYNDIC P.72

- Section 1 : Généralités P.72
- Section 2 : Désignation P.72
- Section 3 : Pouvoirs de gestion et d'administration
  - A. Entretien et travaux P.74 (P.73)
  - B. Administration et gestion P.75
- Section 4 : Pouvoirs d'exécution et de représentation P.76

CHAPITRE III - SERVICE DE L'IMMEUBLE - P.78  
CONSEIL SYNDICAL P.78

QUATRIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES P.79

CHAPITRE I - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS P.79

CHAPITRE II - RISQUES CIVILS - ASSURANCES P.79

CHAPITRE III- RECONSTRUCTION P.81

CHAPITRE IV - LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES P.82

- I.- Litiges P.82
- II.- Inexécution des clauses et conditions du règlement P.82
- III.- Domicile P.83
- IV.- Publicité foncière P.83

## PREAMBULE

I.- Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n°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 en cours d'édification ci-après désigné.

Il a pour but notamment :

- 1°) De déterminer les éléments de l'immeuble qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire dénommés " parties privatives " et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires, dénommés " parties communes " ;
- 2°) De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution ;
- 3°) D'organiser l'administration de l'immeuble ;
- 4°) De prévoir les conditions d'amélioration de l'immeuble , de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

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

Le présent règlement de copropriété et les modifications régulières susceptibles de lui être rapportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

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

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

Toutefois, l'état descriptif de division contenu dans ce règlement de copropriété entrera en vigueur à compter de ce jour.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I

DESIGNATION GENERALE

Section 1 - Désignation du terrain :

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble en cours d'édification par la Société SEMINOR sur un terrain situé à FECAMP (Seine-Maritime) rue de Terre-Neuve, numéros 16, 18, 20 et 22, figurant au cadastre révisé de la Ville de FECAMP, sous le numéro 592 de la section AE pour une superficie de Mille sept cent cinquante cinq mètres carrés (1.755 m<sup>2</sup>). lieudit "4 Rue du Groënland".

Cet immeuble est borné dans son ensemble de la manière suivante :

- Par la rue de Terre-Neuve ;
- Par la rue du Groënland ;
- Et par une parcelle de terrain à usage également de voirie, le tout demeurant la propriété de la Ville de FECAMP.

Section 2 - Désignation des constructions :

L'immeuble, dans son état futur d'achèvement, doit comprendre :

lent: Un bâtiment principal I qui comportera :

- Au rez-de-jardin : Sept parties d'appartements formant duplex avec les locaux situés au rez-de-chaussée ci-après désignés, consistant chacune en :

. Une cage d'escalier, dégagement, un cellier, un water-closet, une cuisine, et une salle de séjour.

- Au rez-de-chaussee: sept parties d'appartements formant duplex avec les locaux ci-dessus désignés et situés au rez-de-jardin comprenant chacune :

. Une entrée et dégagement, une salle de bains et deux chambres.

Six locaux possèdent en outre un rangement, le septième n'en comportant pas.

- Au premier étage: sept parties d'appartements



formant duplex avec les combles ci-après désignés consistant en :

. Trois parties d'appartements comprenant une entrée et dégagement, un water-closet, une cuisine une salle de séjour, une chambre et un balcon.

. Trois parties d'appartements comprenant une entrée, un water-closet, une cuisine, une salle de séjour et un balcon.

. Et une partie d'appartement comprenant une entrée et dégagement, une cuisine, un water, un cellier et une salle de séjour.

- Combles : formant duplex avec les locaux situés au premier étage ci-dessus désignés, comprenant chacun:

. Trois parties d'appartements, un palier et dégagement, une salle de bains, un cellier et deux chambres.

. Trois parties d'appartements comprenant un palier une salle de bains et deux chambres.

. Une partie d'appartement comprenant un palier une salle de bains, deux chambres dont une avec rangement.

2ent : Un bâtiment annexe 1' édifié à proximité et au Sud du bâtiment principal, d'un seul niveau, divisé en Cinq garages.

3ent : Sept jardins privatifs attenants respectivement aux sept parties d'appartements situées au rez-de-jardin du bâtiment principal.

Le reste du terrain sera aménagé en voies d'accès et en pelouse.

Le tout conformément au plan dont l'énumération figure ci-dessous, tel que l'immeuble existera avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

#### P L A N S

Sont demeurés ci-annexés après mention, les plans dont le liste suit, établis par la Société d'Etudes d'Architecture et d'Urbanisme du HAVRE, SODETAUH dont les bureaux sont au HAVRE, 67 rue Jules Siegfried, consistant en :

1°) Un plan de masse sur lequel figure l'implantation des bâtiments.

2°) Un plan de détail des appartements.

3°) Et un plan de façade et coupe de la construction à réaliser.

Section 3 - Permis de Construire et division parcellaire :

Par arrêté de Monsieur l'Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, Directeur Départemental de l'Équipement, agissant par délégation de Monsieur le Préfet de la Région de Haute Normandie, Préfet de la Seine-Maritime, le 2 SEPTEMBRE 1979, dont une photocopie d'une ampliation a été déposée au rang des minutes de Maître DOUILLET, Notaire associé soussigné le 13 DECEMBRE 1980, la Société SEMINOR a obtenu un permis de construire portant sur un groupe d'habitations à édifier sur le terrain ci-dessus désigné.

En vue d'exercer les facultés de division parcellaire prévue par l'article 25 du décret N° 70-446 du 28 MAI 1970, la Société SEMINOR avait joint au dossier de demande de permis de construire, un plan de masse faisant apparaître l'assiette globale du groupe d'habitations.

Ce plan de masse qui a fait l'objet d'un modificatif déposé au mois d'AOUT 1979, n'a fait l'objet d'aucune réserve dans l'arrêté.

Le plan définitif de ce groupe d'habitations faisant apparaître les limites et les superficies des lots, a été dressé par Monsieur CATINAULT, Géomètre Expert à FECAMP, le 19 FEVRIER 1980, sous la référence 80/29-B et divisé le 28 OCTOBRE 1980.

Un exemplaire de ce plan parcellaire et de division est demeuré annexé à la minute d'un acte en constatant le dépôt reçu par Maître DOUILLET, Notaire soussigné le 13 DECEMBRE 1980.

Section 4 - Origine de Propriété :

Du chef de la Société SEMINOR

Le terrain d'assiette de l'immeuble faisant l'objet des présentes, appartient à la Société SEMINOR pour l'avoir acquis avec un immeuble plus important d'une

superficie totale de deux hectares quatre vingt trois ares soixante centiares (2 ha 83 a 60 ca) de la Ville de FECAMP, aux termes d'un acte reçu par la Société Civile Professionnelle "Yves DUBOYS-FRESNEY et Hervé RENAULT" Notaire associés titulaires d'un Office Notarial à FECAMP, et Maître Philippe DOUILLET Notaire soussigné le 10 JUILLET 1980.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant pour partie et stipulé payable au fur et à mesure du commencement des tranches de travaux pour le surplus.

Audit acte, la Ville de FECAMP s'est désistée de tout droit de privilège de vendeur et autres pour sûreté du paiement de son solde de prix d'acquisition.

CE contrat de vente a été publié au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE le 29 JUILLET 1980 volume 3647 numéro 11.

Sur cette publication et à la date du 26 AOUT 1980 Monsieur le Conservateur audit Bureau des Hypothèques a délivré du chef de la ville de FECAMP, un état entièrement négatif.

A

P

Origine Antérieure

Du Chef de la Ville de FECAMP

Le terrain dont dépend celui faisant l'objet des présentes, appartenait à la Ville de FECAMP, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'un acte reçu par Maître Henri DUBOYS-FRESNEY et Maître Jean MACRON, Notaires à FECAMP, les 7 et 24 AOUT 1963 de :

1ent: Madame Renée, Adèle, Henriette ACHER, sans profession, demeurant à FECAMP, rue de l'Inondation n° 17, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Pierre, Eugène, Georges DUBOSC.

2ent: Madame Madeleine, Alexandrine, Jeanne ACHER, sans profession, demeurant à FECAMP rue Onésime Frébourg, N° 7, précédemment et actuellement même Ville, boulevard des Belges, N° 85, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Renée, Marie, Pierre DUBOSC.

3ent: Monsieur Maurice, Henri, Alexandre ACHER, agriculteur, demeurant à VILLERS SUR MER, précédemment et actuellement à DEAUVILLE, 35 rue Jean Mermoz, époux de Madame Geneviève, Andrée SOLARI.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de soixante mille francs qui a été stipulé payable aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière au deuxième bureau des hypothèques du Havre, et après remise au Percepteur Receveur Municipal de la Ville de FECAMP, d'une expédition portant cette mention.

Aux termes de cet acte, les vendeurs ont fait diverses déclarations desquelles il résultait que leur capacité civile était pleine et entière.

Une expédition de cet acte a été publiée et enregistrée au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE le 9 septembre 1963, volume 883 numéro 3.

Sur cette publication et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques a délivré du chef des vendeurs et de six précédents propriétaires, un état qui a révélé l'existence d'une inscription qui a été radiée depuis.

Le vendeur déclare que le prix a été régulièrement payé.

Du Chef de Mesdames DUBOSC et  
Monsieur ACHER

Lesdites parcelles de terrain appartenaient en

propre à Mesdames DUBOSC et Monsieur Maurice ACHER, sus-nommés, conjointement et indivisément pour les avoir recueillies avec d'autres biens dans la succession de Madame Adèle, Victoire JOLY, leur mère en son vivant, sans profession, demeurant à FECAMP, avenue Gambetta, numéro 9, où elle est décédée le 15 AVRIL 1953, veuve en premières noces non remariée de Monsieur René, Henri, Thomas ACHER, dont ils étaient les seuls héritiers, ainsi constaté par l'intitulé de l'inventaire dressé après le décès de ladite dame par Maitres Henri DUBOYS-FRESNEY et MACRON, Notaires sus-nommés, le 28 AVRIL 1953.

#### Du Chef de Madame JOLY

1.- Lesdites parcelles de terrain faisaient partie d'une ferme acquise originairement par Monsieur Jules, Alexandre JOLY, armateur, demeurant à FECAMP Grand Quai, de Monsieur Gustave, Thomas AROUX, propriétaire, demeurant à ETRETAT, aux termes d'un acte reçu par Maitre RONCERAY, Notaire à FECAMP le 19 décembre 1891.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de quarante mille anciens francs, sur lequel Monsieur JOLY appayé comptant audit acte qui en porte quittance, une somme de quatre mille francs.

Quant au solde dudit prix ou trente six mille anciens francs, Monsieur JOLY s'est obligé à le payer dans un délai de trois mois du jour de l'acte avec intérêts au taux de cinq francs pour cent l'an à compter du 29 décembre 1891, date d'entrée en jouissance.

Audit acte, Monsieur AROUX, vendeur a fait diverses déclarations desquelles il résultait que sa capacité civile était pleine et entière.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE, le 16 JANVIER 1892, volume 2274, N° 9, avec inscription d'office du même jour, volume 725 numéro 238.

L'état délivré sur cette transcription a constaté que jusqu'audit jour, les immeubles acquis par Monsieur JOLY n'étaient grevés d'aucune autre inscription que celle précitée.

Suivant acte reçu par Maitre RONCERAY, Notaire sus-nommé, le 23 FEVRIER 1892, Monsieur JOLY s'est libéré sans deniers d'emprunt ni subrogation du solde en principal de son prix d'acquisition sus-énoncé, et aux termes de cet acte, mainlevée de l'inscription d'office sus-énoncée a été donnée.

2.- Monsieur Jules, Alexandre JOLY, sus-nommé, est décédé en son domicile sus-énoncé, le 18 Janvier 1921, laissant :

- Madame Adèle, Victoire JOUETTE, son épouse survivante.

Sociétaire aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître ANCEL, Notaire à FECAMP le 23 JUIN 1873,

Ayant droit en vertu de l'article douzième de son contrat et à titre de convention de mariage, indépendamment de sa moitié en pleine propriété dans les bénéfices de ladite société d'acquêts à l'usufruit de l'autre moitié des mêmes bénéfices formant la part de son défunt mari.

Donataire en vertu de l'article neuvième du même contrat, de l'usufruit de tous les biens meubles et immeubles propres dépendant de la succession de son défunt mari, ladite donation réductible en cas d'existence d'enfants du mariage à la moitié des mêmes biens toujours en usufruit, avec dispense de fournir caution et de faire emploi.

Et ayant droit en vertu de l'article 767 du Code Civil à l'usufruit du quart des biens composant la succession de son défunt mari, lequel usufruit se confond avec l'objet des dispositions résultant du contrat de mariage sus-énoncé.

- Et pour seuls héritiers conjointement pour le tout et divisément chacun pour un / tiers, ses trois enfants issus de son mariage, sauf les droits de son épouse survivante, savoir :

. Madame Adèle, Victorine JOLY, alors épouse de Monsieur René, Henri, Thomas ACHER, armateur et propriétaire, avec lequel elle demeurait à FECAMP, rue des Bains, N° 74;

. Madame Marie, Adèle JOLY, alors épouse de Monsieur Sénateur, Maurice DUHAMEL, armateur et propriétaire, avec lequel elle demeurait à FECAMP, rue Carreaux N° 32 ;

. Madame Alexandrine, Victorine JOLY, propriétaire, demeurant à YVETOT, rue Carnot N° 30, veuve en premières noces de Monsieur Maurice, René, Albert GOURNAY et en secondes noces de Monsieur André, François GAILLANDRE.

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées par un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur JOLY, par Maître LE MONNIER, Notaire à FECAMP, le 7 FEVRIER 1921.

3.- Aux termes d'un acte reçu par ledit Maître LE MONNIER le 26 AOUT 1921, il a été procédé entre Madame JOLY née JOUETTE, Mesdames ACHER, DUHAMEL et GAILLANDRE à la liquidation et au partage des biens dépendant tant de la Société d'acquêts, ayant existé entre Monsieur et Madame JOLY-JOUETTE que de la succession dudit Monsieur JOLY, et il résulte de cet acte que la ferme dont on s'occupe a été attribuée à Madame JOLY née JOUETTE pour l'usufruit pendant sa vie et à Madame ACHER sus-nommée, pour la nue propriété à laquelle elle réunirait l'usufruit au décès de Madame JOLY sa mère.

Cette attribution a eu lieu sans soulte.

4.- L'usufruit de Madame JOLY née JOUETTE sur l'immeuble dont on s'occupe s'est éteint par suite de son décès arrivé en son domicile à FECAMP, Place Saint-Etienne, N° 13 le 30 Janvier 1944.

Section 5 -- CAHIER DES CHARGES du GROUPE d'HABITATIONS:

Ainsi qu'il est dit ci-dessus à la section 2 du chapitre I de la première partie, la Société SEMINOR a obtenu un permis de construire portant sur un groupe d'habitations à réaliser sur le terrain par elle acquis ainsi qu'il est dit ci-dessus à la section 4 et dont dépend la parcelle faisant l'objet des présentes.

La Société SEMINOR a placé la zone couverte par le permis de construire précité sous le régime d'un cahier des charges de droit privé instituant diverses obligations et suggestions qui s'imposeront à tous les propriétaires de la zone.

Ce cahier des charges a été déposé au rang des minutes de Maître DOUILLET Notaire soussigné, par acte de son ministère en date du 13 DECEMBRE 1980, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques du HAVRE le 23 JANVIER 1981, volume 3766 numéro 16.

La teneur de ce cahier des charges est ci-après intégralement rapportée:

" CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DU CAP FAGNET

" TITRE IER - GENERALITES.

" Article premier : OBJET DU PRESENT CAHIER DES "CHARGES".

"Le présent cahier des charges a pour objet :  
" a) De fixer les règles de caractère privé du  
"lotissement réalisé par la Société S.E.M.I.N.O.R. à  
"FECAMP, au lieudit " Le Cap Fagnet", sur un terrain  
cadastré section AE numéros :

" 552, 553 et 554 pour une contenance de  
"deux hectares cinquante et un ares quarante et  
"un centiares, ci ..... 2 ha 51 a 41 ca

" 555, pour une contenance de  
"trente deux ares dix neuf centiares,  
"ci..... 32 a 19 ca

" Soit ensemble une superficie  
cadastrale de deux hectares quatre  
"vingt trois ares soixante centiares,  
"ci ..... 2 ha 83 a 60 ca  
=====

"b) De fixer les conditions générales des ventes  
"qui seront consenties par la Société S.E.M.I.N.O.R.,  
"de même que les conditions de reventes successives  
"qui pourront être consenties par les premiers acqué-  
"reurs.

"Article deux: FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER  
"DES CHARGES.

"1°) Les règles du présent cahier des charges  
"s'imposeront :

"- Dans les rapports de la Société S.E.M.I.N.O.R.  
"ou de ses ayants-droit) et des propriétaires des lots ;

"- Dans les rapports de la Ville de FECAMP et des  
"propriétaires des lots ;

"- Dans les rapports des propriétaires entre eux  
"et ce, sans limitation de durée.

" Le présent cahier des charges est opposable à /  
"et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre  
"que ce soit, même à titre d'héritier, de donataire ou  
"de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie  
"du lotissement.

" A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte  
"translatif ou locatif des parcelles par reproduction  
"in extenso à l'occasion de chaque vente ou location,  
"qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou  
"de reventes ou locations successives.

"2°) le respect des règles du présent cahier des  
"Charges sera assuré soit par la Société S.E.M.I.N.O.R.  
"soit par la Ville de FECAMP.

"Tout propriétaire peut également en demander  
"directement l'application sans avoir à justifier de  
"l'inaction de la Société S.E.M.I.N.O.R. ou de la Ville  
"de FECAMP.

"En cas de transgression et de différend, le Tribunal  
"de Grande Instance du HAVRE sera compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en  
"démolition et en allocation de tous dommages et intérêts.

"3°) Tout copropriétaire d'un lot est subrogé  
"aux droits de la Société S.E.M.I.N.O.R. Il peut exiger  
"directement de tout autre propriétaire l'exécution des  
"conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait  
"contrevenu.

"Par suite, tout litige entre colotis doit se vider  
"directement entre eux sans que, jamais sous aucun  
"prétexte, la Société S.E.M.I.N.O.R. ou la Ville de  
"FECAMP puisse être mise en cause.

"TITRE II - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS  
"COMMUNS.

" Article trois: TRAVAUX D'EQUIPEMENT INTERNES AU  
LOTISSEMENT.

" Le lotissement comporte des équipements à usage  
"commun, savoir :

"Une voie de desserte avec trois aires de parking,  
"un espace vert et une sente piétonne en aval des lots  
"11 à 17 ;

"- Un chemin mitoyen avec d'autres propriétaires  
"en amont du terrain loti ;

"- Un réseau de distribution d'eau potable ;

"- Un réseau de distribution d'électricité basse  
"tension ;

"- Un réseau d'assainissement pour l'évacuation des  
"eaux vannes et des eaux de pluie.

" Article quatre : CREATION ET PROPRIETE DESDITS  
EQUIPEMENTS.

" La création des équipements ci-dessus est à la  
"charge de la Ville de FECAMP.

"Ces équipements, et notamment la voirie et les

"réseaux divers, demeureront la propriété de la Ville  
"de FECAMP, qui en assumera la réfection et l'entretien.

"Ils pourront être incorporés dans le domaine pu-  
"blic communal.

"Toutes les règles de police de FECAMP seront  
"applicables et ce, même si la voirie n'est pas classée  
"dans le Domaine Public Communal.

### "TITRE III - TRAVAUX INCOMBANT AUX COLOTIS.

"Article Cinq : RACCORDEMENT AUX RESEAUX - SER-  
"VITUDÉS.

"Chaque lot sera obligatoirement raccordé aux  
"réseaux réalisés par la Société S.E.M.I.N.O.R. aux  
"endroits désignés par elle ou par les services  
"concessionnaires.

"L'assainissement individuel de chaque logement  
"devra demeurer conforme aux dispositions légales en la  
"matière.

"Les propriétaires des lots devront se conformer  
"à la réglementation et à la législation en vigueur lors  
"de la réalisation de chaque branchement.

" Les propriétaires des parcelles 12 - 13 - 14 -  
"15 et 28 à 38 inclus, devront supporter sur leur lot  
"la servitude de passage des canalisations avec regards  
"de visite, pour la réalisation du réseau d'assainisse-  
"ment du lotissement et ce, à l'endroit approprié à  
"cet effet. Chaque propriétaire de parcelles grevées  
"de cette servitude devra laisser le passage aux archi-  
"tectes, entreprises ou ouvriers pour la surveillance  
"de ces canalisations ou pour leur entretien ou leur  
"réfection. Aucune plantation ne devra être effectuée  
"à l'endroit où passeront ces canalisations.

"Dans certains cas, il pourra être procédé au  
"raccordement des constructions réalisées sur chaque  
"parcelle ou réseau d'assainissement au moyen de cana-  
"lisations communes. Dans cette éventualité, les par-  
"ties de canalisations et ouvrages correspondant commun  
"à plusieurs propriétaires seront entretenus et réparés  
"à frais communs et par parts égales entre les proprié-  
"taires concernés.

### "Article six: ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

"Les propriétaires d'un lot devront maintenir  
"les constructions réalisées sur leur parcelle d'un  
"aspect identique à celui qui sera prévu au devis  
"descriptif établi par la Société SEM.I.N.O.R.

"Ils ne pourront rien faire qui puisse nuire à l'aspect ou l'harmonie de l'ensemble du lotissement.

"Les constructions devront être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

"Les portes, volets, persiennes et plus généralement tous les éléments extérieurs, devront être peints aussi souvent qu'il sera nécessaire pour maintenir à l'ensemble de la construction un aspect soigné.

"Les enduits ou peintures des murs de façades et pignons devront être périodiquement refaits.

#### "TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

##### " Article sept: ECOULEMENT DES EAUX.

"Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus généralement, d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur.

##### " Article huit: ENTRETIEN DU CHEMIN MITOYEN SITUÉ EN AMONT DU LOTISSEMENT.

"Les propriétaires des parcelles contigues au chemin situé en amont du lotissement, seront propriétaires de la moitié de ce chemin au droit de leur lot.

"Ils pourront ouvrir un portillon sur ce chemin.

"Ils seront tenus d'entretenir la partie de ce chemin dont ils sont propriétaires.

##### "Article neuf: CHEMIN SITUÉ EN AVAL DU LOTISSEMENT.

" Ce chemin demeurera la propriété de la Ville de PECAMP, qui en assurera l'entretien.

"Les propriétaires de parcelles donnant sur ce chemin pourront ouvrir un portillon sur ce chemin.

##### "Article dix: CLOTURES

###### " 1°) Principe :

" Tout lot doit demeurer clos par son propriétaire.

" La clôture, ainsi obligatoire, s'entend :

" - De la clôture en bordure des chemins situés en amont et en aval du lotissement ;

" - De la clôture en mitoyenneté entre deux lots divis ;

" - De la clôture avec les propriétaires riverains du lotissement.

"Les prescriptions ci-dessus ne seront pas appli-  
"cables aux parcelles sur lesquelles seront édifiés  
"des immeubles collectifs.

" 2°) Spécification des clôtures et portails sur  
"voies de circulation pour voiture sur les chemins ou  
"sur les dépendances (emplacements de parking, dépen-  
"dances, etc....).

" Ces clôtures seront établies en limite de lot.

"a) Clôtures

"La clôture sera constituée par une haie vive qui  
"pourra être doublées d'un grillage à l'intérieur de  
"la parcelle.

"Cette haie vive et éventuellement le grillage,  
"ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1m 20.

"Un muret de 0m 40 de hauteur maximum pourra être  
"exécuté à l'alignement du Domaine Public.

"b) Portails et portillons

"Chaque propriétaire n'aura la possibilité de créer  
"sur son lot qu'un portail d'accès pour véhicule ou-  
"vrant sur la voie de desserte du lotissement et pour  
"les lots contigus aux chemins situés en aval et en  
"amont qu'un portillon d'accès pour piétons.

"Les portails et portillons devront être identiques  
"à ceux mis en place lors de la construction initiale.

"En conséquence, il sera interdit à un propriétaire  
"de modifier l'aspect de ces portails ou portillons  
"ou encore, en augmenter l'ouverture.

" 3°) Spécification des autres clôtures.

" Les autres clôtures sont les clôtures mitoyen-  
"nes entre lots divis et les clôtures en limite de  
"lotissement, s'il n'y en a pas en bordure de cette  
"limite.

" Ces clôtures seront réalisées obligatoirement en  
"limite séparative. Elles seront constituées de fils  
"lisses maintenus par des tendeurs sur des poteaux  
"métalliques ou en béton.

" Elles pourront recevoir un grillage avec l'accord  
"des deux propriétaires riverains.

" Chaque propriétaire pourra, s'il le désire,  
"planter une haie vive sur son lot à une distance de  
"0m 50 de la limite séparative, à moins que les deux  
"propriétaires riverains ne s'entendent pour planter  
"une haie commune en limite séparative.

"Ces clôtures et éventuellement la haie vive ne

"pourront avoir une hauteur supérieure à 1m 20, sauf  
"accord contraire entre les propriétaires riverains ;  
"lesdites clôtures ou haies ne pouvant en aucun cas  
"dépasser 2 m.

" 4°) Entretien

"Les propriétaires seront tenus d'entretenir leurs  
"clôtures et de leur maintenir un bon aspect.

"Article onze : ESPACES VERTS - PARCELLES NUMEROS  
32 bis ET 33 bis.

"Les parcelles constituant les lots numéros 32bis  
"et 33bis sont réputés inconstructibles.

"Leurs propriétaires devront maintenir sur ces  
"parcelles les plantations qui seront réalisées par  
"la Société S.E.M.I.N.O.R.

"Ces parcelles devront être aménagées en gazon  
"pour au moins 75 % de leur superficie.

"Le respect de ces prescriptions pourra être deman-  
"dé par les propriétaires d'une parcelle dépendant du  
"lotissement, par la société S.E.M.I.N.O.R. ou encore  
"par la Ville de FECAMP.

"Article douze: PARTIE NON CONSTRUITE DES PARCELLES

"Le propriétaire assume, le cas échéant et confor-  
"mément à la réglementation en vigueur, les obligations  
"qui peuvent être prescrites par mesure de sécurité  
"contre l'incendie.

"Il doit entretenir en bon état de propreté la  
"partie non construite de sa parcelle. Spécialement,  
"la portion comprise entre la façade principale et  
"la voie publique desservant le lotissement devra être  
"aménagée, chaque fois que cela sera possible, en  
"jardin d'agrément avec massif de fleurs et/ou en pe-  
"louses.

"Les pelouses seront tondues au moins une fois  
"par mois, sauf en hiver.

"Le camping et le caravaning, même occasionnels,  
"sont strictement interdits, même au bénéfice d'une  
"autorisation administrative temporaire ou permanente.

"Les bateaux ne peuvent être entreposés que sur  
"des aires prévues pour le stationnement des véhicules.

"Article treize: SECHAGE DU LINGE.

"Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres,  
"balcons ou terrasses, dans les jardins individuels  
"entre les maisons et la voie principale desservant  
"le lotissement.

"Il est toléré de le faire dans les parties de  
"jardins situées sur la face postérieure de la maison  
"à condition que cet étendage soit discret.

"L'installation d'un séchoir permanent est for-  
"mellement interdit.

"Article quatorze: AFFICHAGE.

"Toute publicité et affichage sont interdits,  
"sous réserve des exceptions suivantes :

"a) Pour les panneaux indiquant qu'une maison est  
"à vendre ou à louer ;

"b) Pour les panneaux dits de chantier.

"Etant précisé toutefois que dans ces deux cas,  
ces panneaux devront être du modèle prescrit par la  
"Ville de FECAMP ou le Code de l'Urbanisme.

"Article quinze : ANTENNES.

"En vue de préserver l'harmonie et l'aspect du  
"lotissement, le propriétaire d'un pavillon ne pourra  
"procéder à la pose d'une antenne qu'à l'intérieur de  
"la construction (sous les combles).

"Article seize : BRUITS.

"L'usage discret de reproduction sonore est auto-  
"risé.

"A partir de dix heures du soir, cet usage est  
"absolument interdit hors des constructions.

"Article dix-sept: OBLIGATION DE CONTRACTER DES  
ASSURANCES.

"Les propriétaires sont tenus de contracter une  
"assurance incendie et recours des voisins pour les  
"constructions édifiées sur leur parcelle auprès d'une  
"compagnie notoirement solvable et pour leur valeur  
"de reconstruction.

"La police devra contenir une clause d'assurance  
"contre le recours des voisins correspondant à la  
"valeur des deux maisons les plus proches.

" TITRE V -- DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICA-  
"TIONS DES REGLES POSEES PAR LE CAHIER DES CHARGES.

"Article dix-huit : CARACTERE DES REGLES DU PRESENT  
CAHIER DES CHARGES.

"Les prescriptions imposées par le présent cahier  
des charges ont le caractère de dispositions règlemen-

"taires et ses modifications ne peuvent intervenir,  
"même par voie de tolérance ou de désuétude, par  
"une décision des parties privées, fussent-elles una-  
"nimes.

"Une modification du présent cahier des charges  
"ne pourra intervenir qu'à la demande de l'unanimité  
"des propriétaires de lots, par une autorisation  
"de la ville de FECAMP, si la modification souhaitée  
"ne concerne pas une règle d'urbanisme ou par un  
"arrêté préfectoral dans le cas contraire".

## CHAPITRE II

### DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES"

#### ET "PARTIES PRIVATIVES"

##### Section 1 - Généralités

L'immeuble est divisé :

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

##### 1ent: 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 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 communication et dégagements pour piétons et voitures à l'intérieur de l'immeuble, les espaces verts, 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 parkings privatifs ;

4.- Les canalisations et gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune et notamment les tuyaux de tout-à-légout, les drains et branchements d'égouts, les prises d'eau, les bouches d'arrosage des espaces verts, l'éclairage extérieur, les canalisations principales d'eau et d'électricité avec tous les accessoires, le tout jusqu'à et non compris les branchements particuliers à chacun des deux bâtiments.

ET, en général, tous les accessoires des parties communes, les installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils et les équipements affectés au service général de l'immeuble, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage.

2ent.- Parties communes spéciales à chaque bâtiment :

Constituent des parties communes spéciales aux copropriétaires des locaux composant chacun des bâtiments I et I' ci-dessus désignés au chapitre I, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble de ses 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 et 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 ;

4.- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes ; les portes d'entrée du bâtiment I, et celles donnant accès aux couloirs des dégagements et locaux communs de ce bâtiment ;

5.- Les ornements, décorations et éléments extérieurs des façades ;

6.- Les canalisations, gaines, conduites, prises d'air et réseaux de toute nature avec leurs accessoires (têtes et souches 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 se trouvant 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 de l'immeuble ;

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

11.- Les branchements d'eau, d'électricité et d'égouts sur les canalisations principales de l'immeuble ;

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

13.- Les compteurs d'eau et d'électricité spéciaux au bâtiment ;

14.- Le matériel et l'équipement contre l'incendie, les réseaux d'assainissement avec leurs accessoires (avaloirs, siphons, fosses de décantation.....) ;

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 destinés à son service exclusif ;

16.- Les accessoires des "parties communes spéciales" sus-énoncées, leurs parties vitrées et mobiles,

A P

leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillasons (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.

### 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 oeuvre et structures qui dépendent des "parties communes" ) ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis et leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- Les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des portes-fenêtres ou des balcon ( à l'exclusion 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 affectées à son usage exclusif ; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent ; les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- les installations sanitaires des salles d'eau et des water-closet ;
- les installations des cuisines ( évier, meubles sous évier ..... ) ;
- les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif ;
- les jardins affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire ;
- les portes des garages ;
- 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, boiserie....);

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, sont mitoyennes entre les propriétaires voisins :

- les cloisons séparatives des locaux privés, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre ;
- et les haies vives qui séparent deux jardins privés.

### CHAPITRE III

#### DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS

##### Section 1.- Composition des lots :

I.- L'immeuble est divisé en vingt six lots (26), selon la désignation de l'état descriptif de division établi au présent chapitre, section 2.

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" de l'immeuble que dans les "parties communes spéciales" à chaque bâtiment, telles que ces parties sont définies ci-dessus au chapitre II.

II.- Chaque propriétaire a donc des droits indivis sur les "parties communes" et un droit exclusif et particulier sur les parties de l'immeuble 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, placées sous le régime de l'indivision forcée organisé dans le cadre des textes sus-visés, par dérogation à l'article 815 du Code Civil et en particulier 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 - Etat descriptif de division :

Comme il est dit à la section 1, du présent chapitre, l'immeuble fait l'objet de vingt six lots (26) savoir :

1°) Pour le bâtiment I.

Quatorze lots numérotés de 1 à 14.

2°) Pour le bâtiment 1' :

Cinq lots numérotés de 101 à 105.

3°) Et pour les jardins privatifs attenants à sept appartements :

Sept lots numérotés de 201 à 207.

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, et une quote part indivise tant dans les parties communes générales d'une part, que dans les parties communes spéciales d'autre part, cette quote-part étant exprimée en dix millièmes.

Section 3 - Nomenclature des appartements selon leur type.

- I -

<u>Dans le bâtiment 1</u>	<u>1.000 èmes</u>	
<u>LOT NUMERO 1:</u>	:	:
Un appartement situé sur deux niveaux :	:	:
au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée de :	:	:
type " 3 PA " auquel on ne peut accéder que :	:	:
par un escalier unique partant du rez-de- :	:	:
chaussée et descendant au rez-de-jardin, :	spéciaux	généraux
consistant en :	:	:
- au rez-de-chaussée : une entrée, un :	:	:
dégagement, et une cage d'escalier, un :	:	:
rangement, une salle de bains et deux cham- :	:	:
bres. :	:	:
- au rez-de-jardin : un palier desser- :	:	:
vant un cellier, un water-closet, une cui- :	:	:
sine et une salle de séjour. :	:	:
Les soixante huit/millièmes des parties :	:	:

A P

communes spéciales au bâtiment 1, ci.....: 68 :  
 Et les soixante trois/millièmes des : :  
 parties communes générales, ci.....: : 63

LOT NUMERO 2:

Un appartement situé sur deux niveaux:  
 au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée de :  
 type " 3 PA " auquel on ne peut accéder :  
 que par un escalier unique partant du rez- :  
 de-chaussée et descendant au rez-de-jardin: :  
 consistant en : :

- au rez-de-chaussée : une entrée, un :  
 dégagement, et une cage d'escalier, un :  
 rangement, une salle de bains et deux cham: :  
 bres. :

- au rez-de-jardin : un palier des- :  
 servant un cellier, un water-closet, une :  
 cuisine et une salle de séjour. :

Les soixante huit /millièmes des :  
 parties communes spéciales au bâtiment 1, :  
 ci .....: 68 :

Et les soixante trois/millièmes des :  
 parties communes générales, ci.....: : 63

LOT NUMERO 3:

Un appartement situé sur deux niveaux:  
 au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée de :  
 type " 3 PA " auquel on ne peut accéder :  
 que par un escalier unique partant du rez- :  
 de-chaussée et descendant au rez-de-jar- :  
 din consistant en : :

- au rez-de-chaussée : une entrée, un :  
 dégagement et une cage d'escalier, un :  
 rangement une salle de bains et deux cham- :  
 bres. :

- au rez-de-jardin : un palier des- :  
 servant un cellier, un water-closet, une :  
 cuisine et une salle de séjour. :

Les soixante huit/millièmes des par :  
 ties communes spéciales au bâtiment 1, ci.: 68 :

Et les soixante trois/millièmes des :  
 parties communes générales, ci.....: : 63

LOT NUMERO 4:

Un appartement situé sur deux niveaux:  
 au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée de :  
 type " 3 PA " auquel on ne peut accéder :  
 que par un escalier unique partant du rez-: :

à reporter .....: 204 :189

A P

report.....	: 204	: 189
de-chaussée et descendant au rez-de-jardin consistant en :	:	:
- au rez-de-chaussée : une entrée, un dégagement, et une cage d'escalier, un rangement, une salle de bains et deux chambres.	:	:
- au rez-de-jardin : un palier desservant un cellier, un water-closet, une cuisine et une salle de séjour.	:	:
Les soixante huit/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment 1, ci .....	: 68	:
Et les soixante trois/millièmes des parties communes générales, ci.....	:	: 63
<u>LOT NUMERO 5:</u>		
Un appartement situé sur deux niveaux au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée de type " 4 PB " auquel on ne peut accéder que par un escalier unique partant du rez-de-chaussée et descendant au rez-de-jardin consistant en :	:	:
- au rez-de-chaussée : une entrée et dégagement, cage d'escalier desservant le rez-de-jardin, une salle de bains et trois chambres.	:	:
- au rez-de-jardin : dégagement desservant un water-closet, un cellier une cuisine et une salle de séjour.	:	:
Les soixante dix neuf/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment 1, ci .....	: 79	:
Et les soixante quatorze/millièmes des parties communes générales, ci.....	:	: 74
<u>LOT NUMERO 6:</u>		
Un appartement situé sur deux niveaux au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée de type " 3 PA " auquel on ne peut accéder que par un escalier unique partant du rez-de-chaussée et descendant au rez-de-jardin consistant en :	:	:
- au rez-de-chaussée : une entrée, un dégagement, et une cage d'escalier, un rangement, une salle de bains et deux chambres.	:	:
à reporter .....	: 351	: 326

4 

report ..	: 351	:	326
- au rez-de-jardin : un palier des- servant un cellier, un water-closet, une cuisine, et une salle de séjour.	:	:	:
Les soixante huit/millièmes des par- ties communes spéciales au bâtiment 1,	:	:	:
ci.....	: 68	:	:
Et les soixante trois/millièmes des parties communes générales, ci.....	:	:	63

LOT NUMERO 7 :

Un appartement situé sur deux ni-  
veaux, au rez-de-jardin et au rez-de-  
chaussée de type "3 PA" auquel on ne peut  
accéder que par un escalier unique par-  
tant du rez-de-chaussée et descendant au  
rez-de-jardin, consistant en :

- au rez-de-chaussée : une entrée,  
un dégagement, et une cage d'escalier,  
un rangement, une salle de bains et deux  
chambres.

- au rez-de-jardin : un palier des-  
servant un cellier, un water-closet, une  
cuisine et une salle de séjour.

Les soixante huit/millièmes des parties communes spéciales, au bâtiment 1, ci.....	:	:	:
	: 68	:	:

Et les soixante trois/millièmes des parties communes générales, ci.....	:	:	63
--	---	---	----

LOT NUMERO 8 :

Un appartement situé sur deux ni-  
veaux, au premier étage et sous combles,  
de type " 4PA " auquel on ne peut accé-  
der que par un escalier unique partant  
du premier étage pour accéder aux com-  
bles, comprenant :

- au premier étage : entrée et une  
cage d'escalier desservant les combles,  
un water-closet, une cuisine, une cham-  
bre, une salle de séjour, un balcon.

- sous les combles : palier, un ran-  
gement, une salle de bains, un cellier et  
deux chambres.

Les quatre vingt un/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment 1, ci.....	:	:	:
	: 81	:	:

Et les soixante seize/millièmes des parties communes générales, ci.....	:	:	76
--	---	---	----

A reporter : ....	: 568	:	528
-------------------	-------	---	-----

A P

Report	: 568	: 528
<u>LOT NUMERO 9 :</u>	:	:
Un appartement situé sur deux ni-:	:	:
veaux, au premier étage et sous combles	:	:
type "3PB" auquel on ne peut accéder	:	:
par un escalier unique partant du pre-:	:	:
mier étage pour accéder aux combles,	:	:
consistant en :	:	:
- au premier étage : entrée, cage:	:	:
d'escalier desservant les combles, wa-:	:	:
ter-closet, cuisine, salle de séjour	:	:
et balcon.	:	:
- sous les combles : palier des-:	:	:
servant une salle de b-ains et deux	:	:
hambres.	:	:
Les soixante sept/millièmes des	:	:
parties communes spéciales au bâtiment:	:	:
1, ci.....	67	:
Et les soixante deux/millièmes des	:	:
parties communes générales, ci.....	:	62
<u>LOT NUMERO 10 :</u>	:	:
Un appartement situé sur deux ni-:	:	:
veaux au premier étage et sous combles;	:	:
de type "4PA" auquel on ne peut accé-:	:	:
der que par un escalier unique partant:	:	:
du premier étage pour accéder que par	:	:
un escalier unique, partant du pre-:	:	:
mier étage pour accéder aux combles,	:	:
comprenant :	:	:
- au premier étage : entrée et	:	:
une cage d'escalier desservant les com+	:	:
bles,water-closet, cuisine, chambre et:	:	:
salle de séjour, balcon.	:	:
- sous les combles : palier, ran-:	:	:
gement, une salle de bians, cellier et:	:	:
deux chamb-eres.	:	:
Les quatre vingt un/millièmes des:	:	:
parties communes spéciales au bâtiment:	:	:
1, ci.....	81	:
Et les soixante seize/millièmes	:	:
des parties communes générales, ci....	:	76
<u>LOT NUMERO 11 :</u>	:	:
Un appartement situé sur deux ni-:	:	:
veaux, premier étage et sous combles,	:	:
type "3 PB" auquel on ne peut accéder	:	:
que par un escalier unique partant du	:	:
premier étage pour accéder aux combles;	:	:
consistant en :	:	:

A reporter :... 716 : 666

A P

Report :.....	: 716	: 666
-au premier étage : entrée, cage d'es-		
calier desservant les combles, water-closet		
cuisine, salle de séjour et balcon.		
- sous les combles : palier desservant		
une salle de bains et deux chambres.		
Les soixante sept/millièmes des par-		
ties communes spéciales au bâtiment 1,ci..	67	
Et les soixante deux/millièmes des		
parties communes générales, ci.....		62
<u>LOT NUMERO 12 :</u>		
Un appartement situé sur deux niveaux		
au premier étage et sous combles de type		
"3PC" auquel on ne peut accéder que par		
un escalier unique situé au premier étage,		
partant du premier étage pour accéder aux		
combles, comprenant :		
- au premier étage : entrée et dégag-		
ement, water-closet, cellier, cuisine et		
salle de séjour dans laquelle cage d'esca-		
lier desservant les combles.		
- sous les combles : dégagement, sal-		
le de bains et deux chambres dont une avec		
rangement.		
Les soixante neuf/millièmes des par-		
ties communes spéciales au bâtiment 1,ci.	69	
Et les soixante quatre/millièmes des		
parties communes générales, ci.....		64
<u>LOT NUMERO 13</u>		
Un appartement situé sur deux niveaux		
au premier étage et sous combles, de type		
" 4PA " auquel on ne peut accéder que par		
un escalier unique partant du premier éta-		
ge pour accéder aux combles, comprenant :		
- au premier étage : entrée et une		
cage d'escalier desservant les combles,		
un water-closet, une cuisine, une chambre		
et une salle de séjour, un balcon.		
- sous les combles : palier, un ran-		
gement, une salle de bains, un -----		
A reporter : .....	852	792

A *[signature]*

report .....	852	:	792
cellier et deux chambres.		:	
Les quatre Vingt un/millièmes :		:	
des parties communes spéciales au :		:	
bâtiment 1, ci.....	81	:	
Et les soixante seize-/milliè-:		:	
mes des parties communes générales :		:	
ci.....		:	76

LOT NUMERO 14

Un appartement situé sur deux :		:	
niveaux premier étage et sous com- :		:	
bles, type " 3 PB " auquel on ne :		:	
peut accéder par un escalier unique:		:	
partant du premier étage pour accé-:		:	
der aux combles consistant en :		:	
- au premier étage: entrée, cage :		:	
d'escalier desservant les combles, :		:	
water-closet, cuisine, salle, balcon. :		:	
- sous les combles: palier des :		:	
servant une salle de bains et deux :		:	
chambres.		:	
Les soixante sept/millièmes des :		:	
parties communes spéciales au bâti-:		:	
ment 1, ci.....	67	:	
Et les soixante deux/millièmes:		:	
des parties communes générales, ci...:		:	62

Total des parties communes :		:	
spéciales au bâtiment 1: mille / :		:	
millièmes, ci.....	1.000	:	
	=====	:	

- II -

Dans le bâtiment 1'

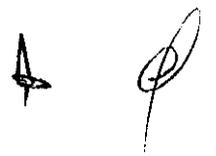
LOT NUMERO 101:

Un garage au rez-de-chaussée :		:	
portant le numéro 1, :		:	
Les deux cents/millièmes des :		:	
parties communes spéciales au bâ- :		:	
timent 1', ci .....	200	:	
Et les huit/millièmes des par- :		:	
ties communes générales, ci.....		:	8

LOT NUMERO 102:

Un garage au rez-de-chaussée

à reporter .....	200	:	938
------------------	-----	---	-----



report .....	:	200	:	938
portant le numéro 2.	:		:	
Les deux cents/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment 1',ci....	:	200	:	
Et les huit/millièmes des parties communes générales,ci.....	:		:	8
<u>LOT NUMERO 103:</u>	:		:	
Un garage au rez-de-chaussée portant le numéro 3,	:		:	
les deux cents/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment 1',	:	200	:	
Et les huit/millièmes des parties communes générales, ci.....	:		:	8
<u>LOT NUMERO 104:</u>	:		:	
Un garage au rez-de-chaussée portant le numéro 4.	:		:	
Les deux cents/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment 1',	:	200	:	
Et les huit/millièmes des parties communes générales, ci.....	:		:	8
<u>LOT NUMERO 105:</u>	:		:	
Un garage au rez-de-chaussée portant le numéro 5.	:		:	
Les deux cents/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment 1',	:	200	:	
Et les huit/millièmes des parties communes générales ci.....	:		:	8
Total des parties communes spéciales au bâtiment 1',ci.....	:	1.000	:	
	:	=====	:	
- III -	:		:	
<u>JARDINS PRIVATIFS</u>	:		:	
<u>LOT NUMERO 201:</u>	:		:	
Le droit à la jouissance privative du jardin attenant à l'appartement formant le lot numéro 1, du bâtiment I, d'une surface d'environ cinquante sept mètres carrés ;	:		:	
Et les cinq/millièmes des parties communes générales, ci.....	:		:	5
<u>LOT NUMERO 202:</u>	:		:	
Le droit à la jouissance privative	:		:	
à reporter.....	:		:	975

A P

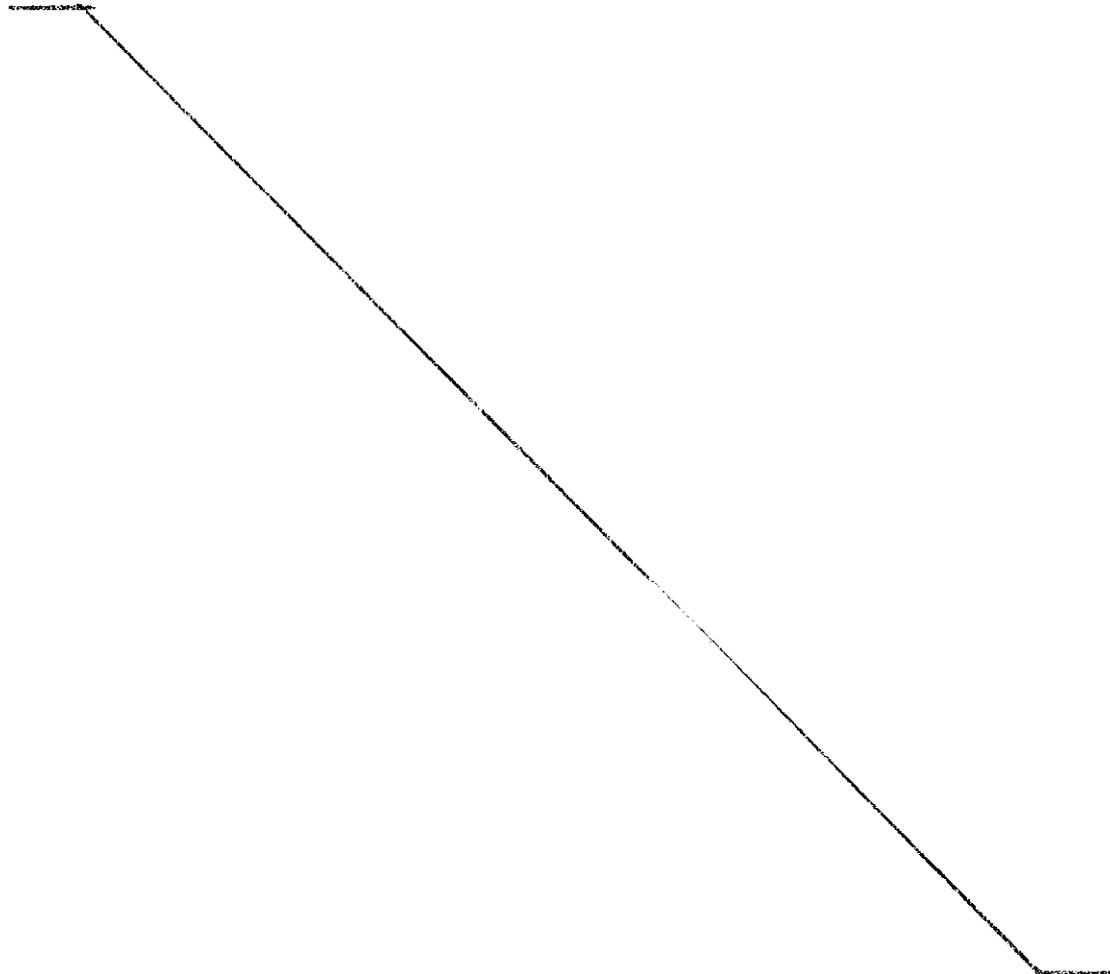
report .....	:	975
du jardin attenant à l'appartement for-	:	
mant le lot numéro 2, du bâtiment 1,	:	
d'une superficie d'environ soixante	:	
quatre mètres carrés.	:	
Et les six/millièmes des parties	:	
communes générales, ci.....	:	6
	:	
<u>LOT NUMERO 203:</u>	:	
Le droit à la jouissance privati-	:	
ve du jardin attenant à l'apparteme-	:	
nt formant le lot numéro 3, du bâtim-	:	
ent 1, d'une superficie d'environ cinqu-	:	
ante trois mètres carrés.	:	
Et les cinq/millièmes des parties	:	
communes générales, ci.....	:	5
	:	
<u>LOT NUMERO 204:</u>	:	
Le droit à la jouissance priva-	:	
tive du jardin attenant à l'apparte-	:	
ment formant le lot numéro 4, du bâ-	:	
timent 1, d'une superficie d'environ	:	
quarante neuf -- mètres carrés.	:	
Et les quatre/millièmes des par-	:	
ties communes générales, ci.....	:	4
	:	
<u>LOT NUMERO 205:</u>	:	
Le droit à la jouissance priva-	:	
tive du jardin attenant à l'apparte-	:	
ment formant le lot numéro 5, du bâ-	:	
timent 1, d'une superficie d'environ	:	
quarante sept mètres carrés.	:	
Et les quatre/millièmes des par-	:	
ties communes générales, ci.....	:	4
	:	
<u>LOT NUMERO 206:</u>	:	
Le droit à la jouissance priva-	:	
tive du jardin attenant à l'apparte-	:	
ment formant le lot numéro 6 du bâ-	:	
timent 1, d'une superficie d'environ	:	
trente et un mètres carrés.	:	
Et les trois/millièmes des par-	:	
ties communes générales, ci.....	:	3
	:	
<u>LOT NUMERO 207:</u>	:	
Le droit à la jouissance priva-	:	
tive du jardin attenant à l'apparte-	:	
ment formant le lot numéro 7 du	:	
	:	
à reporter .....	:	997

*A* *P*

report ... :	:	997
bâtiment 1, d'une superficie d'environ :	:	
trente et un mètres carrés. :	:	
Et les trois/millièmes des parties:	:	
communes générales, ci.....:	:	3
<hr/>		
Total des parties communes géné-	:	
rales : mille/millièmes, ci.....:	:	1.000
	:	*****

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.



A      P

Numéros des lots	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature des lots	Quote-part des parties communes générales ( en 1.000 èmes )
1	1	unique	rez-de-jardin & rez-de-chaussée	Appt. 3 PA	63
2	"	"	"	"	63
3	"	"	"	"	63
4	"	"	"	"	63
5	"	"	"	Appt. 4 PB	74
6	"	"	"	Appt. 3 PA	63
7	"	"	"	"	63
8	"	"	premier étage & sous combles	Appt. 4 PA	76
9	"	"	"	Appt. 3 PB	62
10	"	"	"	Appt. 4 PA	76
11	"	"	"	Appt. 3 PB	62
12	"	"	"	Appt. 3 PC	64
13	"	"	"	Appt. 4 PA	76
14	"	"	"	Appt. 3 PB	62
101	1		rez-de-chaussée	garage	8
102	"		"	"	8
103	"		"	"	8
104	"		"	"	8
105	"		"	"	8
201	1			Jardin privatif	5
202	"			"	6
203	"			"	5
204	"			"	4
205	"			"	4
206	"			"	3
207	"			"	3
					<u>1.000</u>

## DEUXIEME PARTIE

### DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

#### CHAPITRE I

#### CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

##### Section 1 - Généralités:

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

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard tant du syndicat que de 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 et de celle de ses proposés, 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 dérogée sa propre responsabilité.

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

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat 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 l'immeuble ne pouvant y suppléer.

##### Section 2 - Usage des "PARTIES PRIVATIVES"

###### 1°) Généralités :

A Q

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 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 de l'immeuble, 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 de l'immeuble:

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation à titre principal et à l'exercice d'une profession libérale à titre accessoire, n'employant pas de personnel ou très peu.

### 3°) Occupation:

Les appartements devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

Ils seront principalement destinés à l'habitation.

Toutefois, et sous réserve que les règlements l'autorisent, il sera permis d'y exercer une activité professionnelle, à condition que celle-ci ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'immeuble.

Sont ainsi formellement proscrits l'exploitation d'un cabinet de vétérinaire et l'exercice sous forme de profession de la danse, du chant ou de la musique.

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 des avantages fiscaux.

Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.



Les appartements ne devront pas être occupés par un plus grand nombre de personnes que celui auquel ils sont destinés.

#### 4°) Harmonie - Aspect:

I.- Les portes d'entrée, des garages et des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et généralement les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des porte-fenêtres et terrasses ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés si ce n'est qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité (cf. troisième partie - chapitre I, section 2, IV B).

La pose de stores et de fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété, avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire qui, extérieurement, romprait l'harmonie de l'immeuble.

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

II.- 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 ce qui est dit ci-après au paragraphe 5°) de la présente section et à la section 3 du présent chapitre.

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

#### 5°) Plaques professionnelles:

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

#### 6°) Modifications intérieures - Travaux :

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

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 du bâtiment. Il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, à l'égard de la copropriété.

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 des conditions particulières de majorité (troisième partie, chapitre I, section 2, IV B).

#### 7°) Sécurité - Salubrité :

I. Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres ou malodorantes. Notamment le stockage d'hydrocarbure et de tout produit ou matière volatils ou inflammables, dans les caves, est strictement prohibé.

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

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures des fenêtrures.

II.- Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privés devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients.

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.

III.- Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée installés dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence et, spécialement, faire procéder à leur ramonage.

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

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

#### 8°) Tranquillité:

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

L'usage d'appareils de radiophonie : électrophones télévision ou magnétophones ... 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 ne pourra être procédé, à l'intérieur des appartements ou locaux, à des travaux sur le bois, le métal ou autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs.

De façon générale, les occupants ne devront en

aucun cas, causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, 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 ménagers 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 caractéristique d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine.

Les appareils électriques, devront être anti-parasités.

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

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

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

#### 9°) Dispositions diverses:

A. Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses et parties communes, aux services collectifs et aux éléments d'équipement communs, même 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 ou shunts, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente....

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

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

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regard, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques.....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.

D. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local au syndic, ou à une personne résidant effectivement à FECAMP, 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 formalités 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

4 ②

copropriétaires et sous réserves 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 la réglementation intérieure qui pourra être édictée ainsi qu'il sera dit ci-après au chapitre II de la troisième partie, 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, sas et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui devront être garées exclusivement dans le local réservé à cet effet, s'il en est créé un.

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

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

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

f.- Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet.

### 3°) Aspect extérieur de l'immeuble:

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite, tant sur les bâtiments et les clôtures que dans les espaces libres.

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

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

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

### 4°) Services collectifs et éléments d'équipement:

a.- Il sera installé dans le hall d'entrée de l'immeuble, des boîtes aux lettres en nombre égal au nombre d'appartements et locaux. Aucune boîte aux lettres supplémentaire 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 propriétaire, situés dans chacun des bâtiments, seront affectés à l'usage commun des occupants du bâtiment considéré notamment en tant que remise pour voitures d'enfants.

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

c.- Les copropriétaires pourront procéder à tous

branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, 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 6°) de la section 2 du présent chapitre.

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

#### 5°) Espaces libres - Pelouses et voies:

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

Les jeux d'enfants y sont interdits, sauf aux endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sous le contrôle du syndic. De toute manière, les enfants devront rester constamment sous surveillance et leurs ébats ne devront pas troubler la tranquillité de l'immeuble.

Le syndic pourra établir toute réglementation concernant l'utilisation des espaces libres des pelouses et des éléments d'équipement qui seraient installés, dans les conditions stipulées au chapitre II, section 3, B de la troisième partie ci-après.

Il est interdit de laisser vagabonder dans les espaces libres, pelouses et sur les voies, des chiens et autres animaux domestiques.

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

L'usage des avertisseurs d'automobiles, motocyclettes, cycles et autres véhicules est interdit dans les limites de l'immeuble, sauf cas de nécessité.

Les véhicules doivent circuler à l'intérieur de l'immeuble à une vitesse très réduite (30 kilomètres à l'heure au maximum).

La nuit, les véhicules ne pourront utiliser des feux de route. Ils devront circuler avec des feux de ville (feux de position et feux rouges arrière) ou les feux de croisement.

Au surplus, sur les voies ouvertes à la circulation des véhicules, les prescriptions du code de la route, devront être respectées, sauf à tenir compte de la limitation particulière de vitesse ci-dessus stipulée.

Il est interdit de circuler avec des véhicules propulsés par des moteurs à échappement libre ou bruyants.

Les occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements de ville, de police et de voirie.

#### 6°) Jardins privatifs

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de jardins devront les maintenir, à leurs frais, en parfait état d'aménagement et d'entretien.

Les jardins concourant à l'aspect général et à l'agrément de l'immeuble, le Syndic sera chargé de faire respecter cette obligation tout en contrôlant que les aménagements effectués ne portent pas atteinte à l'harmonie de l'immeuble et, en cas de carence des copropriétaires intéressés, de faire effectuer à leurs frais tous les travaux utiles.

En ce qui concerne les clôtures de ce jardin, les propriétaires intéressés devront se conformer aux prescriptions du cahier de charges du groupe d'habitations dont il est question sous le titre section 5, chapitre I, de la première partie qui précède.

L'installation de mobilier de jardin sera tolérée dans ces jardins privatifs, à condition que sa forme et sa couleur ne soient pas de nature à compromettre l'esthétique de l'immeuble et du site, toujours sous le contrôle du Syndic.

Tous autres dépôts d'objets quelconques, tout étendage de linge, toutes constructions ou installations quelconques tels niches à chiens, garages, de même que l'élevage de volailles ou mammifères pour la reproduction ou la consommation, ainsi que tous aménagements pour les abriter sont formellement interdits.

Les copropriétaires souffriront, sans aucune indemnité, les troubles de jouissance consécutifs à des travaux de vérifications, réparations, remises en état ou remplacement des canalisations et installations souterraines qui pourraient passer dans les jardins privatifs.

#### Section 4 - Dispositions diverses :

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

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

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

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 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, de façon générale, à l'inobservation des prescriptions du présent règlement 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.

5°) Les occupants des lots du bâtiment auront seuls le droit de jouir des parties communes spéciales à ce bâtiment, notamment des locaux communs qu'il peut comporter.

## CHAPITRE II

### CHARGES DE L'IMMEUBLE

#### Section 1 - Principes

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

D'une façon générale et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales et, à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de propriétaires, en application des règles ci-après stipulées, pourront être effectuées forfaitairement par le syndic, après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien, sauf aux copropriétaires intéressés statuant par voie de décision collective, à décider si possible, l'installation de tous compteurs en location et à leurs frais exclusifs.

C'est ainsi qu'en l'absence de compteurs divisionnaires, il sera procédé à la ventilation des consommations d'électricité entre l'ascenseur et les circuits divers d'éclairage, forfaitairement, sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établie par un technicien, en fonction de la puissance des installations et de la fréquence et de la durée théorique du fonctionnement.

#### 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 l'immeuble avec ses abords et clôtures;  
b) les frais d'entretien; de réparation, de remplacement :

- des réseaux généraux de distribution d'eau et d'électricité ;

- des réseaux d'égouts et d'assainissement ;

Le tout à l'exclusion des raccordements et des canalisations particulières à chacun des bâtiments ;

c) Les frais d'entretien et de réparation des voies de desserte de l'immeuble, 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 ;

d) les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des jardins non privatifs, espaces verts, espaces libres communs (à l'exclusion des jardins privatifs).

e) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées, et notamment les frais d'éclairage, d'eau, d'arrosage, de produits d'entretien et de nettoyage, les frais d'enlèvement des boues et des neiges, à l'exclusion des fournitures spéciales à chaque bâtiment ;

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

g) les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

- honoraires de l'architecte de la copropriété, rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical ; s'il en existe un .

- salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun, ainsi que des charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents et avantages en nature y afférents ;

- 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.

## 2°) Répartition:

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires du groupe d'immeubles au prorata de leurs quotes-parts de copropriété dans les parties communes générales telles que ces quotes-parts sont indiquées dans l'état descriptif de division et sont reprises à la colonne numéro 2 de l'état de répartition des charges dressé à la section cinq du présent chapitre.

## Section 3 - Charges spéciales à chaque bâtiment

A 

1°) Définition:

Les charges spéciales à chacun des deux bâtiments composant l'immeuble comprennent :

I.- les frais d'entretien, de réparations, de réfection et de reconstructions relatifs :

- aux éléments porteur de chaque bâtiment, ses murs et sa toiture ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment ;
- aux ornements, décoration et éléments extérieurs des façades ;
- aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toutes natures particuliers à chaque bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci et sauf les installations et canalisations du chauffage privatif) jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux de l'immeuble .
- les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leur fermeture, des portes donnant accès à chaque lot 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 et de remplacement :

- des appareils à installations, branchements particuliers à chaque bâtiment ;
- des antennes collectives de radio et de télévision et de leurs câbles de distribution ;
- des locaux affectés au service particulier de chaque bâtiment ;
- et, d'une manière générale, des éléments, installations, appareils de toutes natures et de leurs accessoires qui constituent des parties communes spéciales à chaque bâtiment, telles qu'elles sont définies ci-dessus dans la première partie du présent règlement, chapitre II, section 2°).

III.- les frais qui seraient relatifs au service particulier de chaque bâtiment (et notamment à tous préposés qui seraient spécialement affectés à l'entretien du bâtiment et de ses éléments d'équipement, ainsi que les charges fiscales et sociales, les prestations, primes et frais d'assurances y afférents) ;

Les frais de consommation d'électricité, d'eau et

4

de chauffage afférents aux éléments ci-dessus mentionnés ;

La location, la pose et l'entretien de compteurs d'électricité, d'eau....particuliers à chaque bâtiment ;

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 emplacement) et des 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 de copropriété.

#### 2°) Répartition

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls propriétaires des appartements et locaux y compris les caves, composant chacun des deux bâtiments, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes qui leur sont spéciales, le tout conformément à la récapitulation de l'état de répartition des charges ci-après ( colonne N° 3 ).

#### Section 4 - Dépenses diverses

##### 1°) Ravalement et réfection en général:

L'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires pourra décider de procéder au ravalement général des façades des deux bâtiments.

Les charges y afférentes seront réparties entre les copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges ci-dessus stipulées.

##### 2°) 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, 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.

3°) Entretien des escaliers desservant les appartements :

Les dépenses relatives à l'entretien des escaliers desservant les appartements sera à la charge exclusive des propriétaires des appartements desservis par lesdits escaliers, et ce, sans tenir compte de la grandeur de chaque appartement.

Par exemple, si un escalier dessert deux appartements la dépense incombant aux propriétaires desdits appartements, à raison de moitié chacun.

4°) Reconstruction partielle :

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

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

5°) Reprise 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.

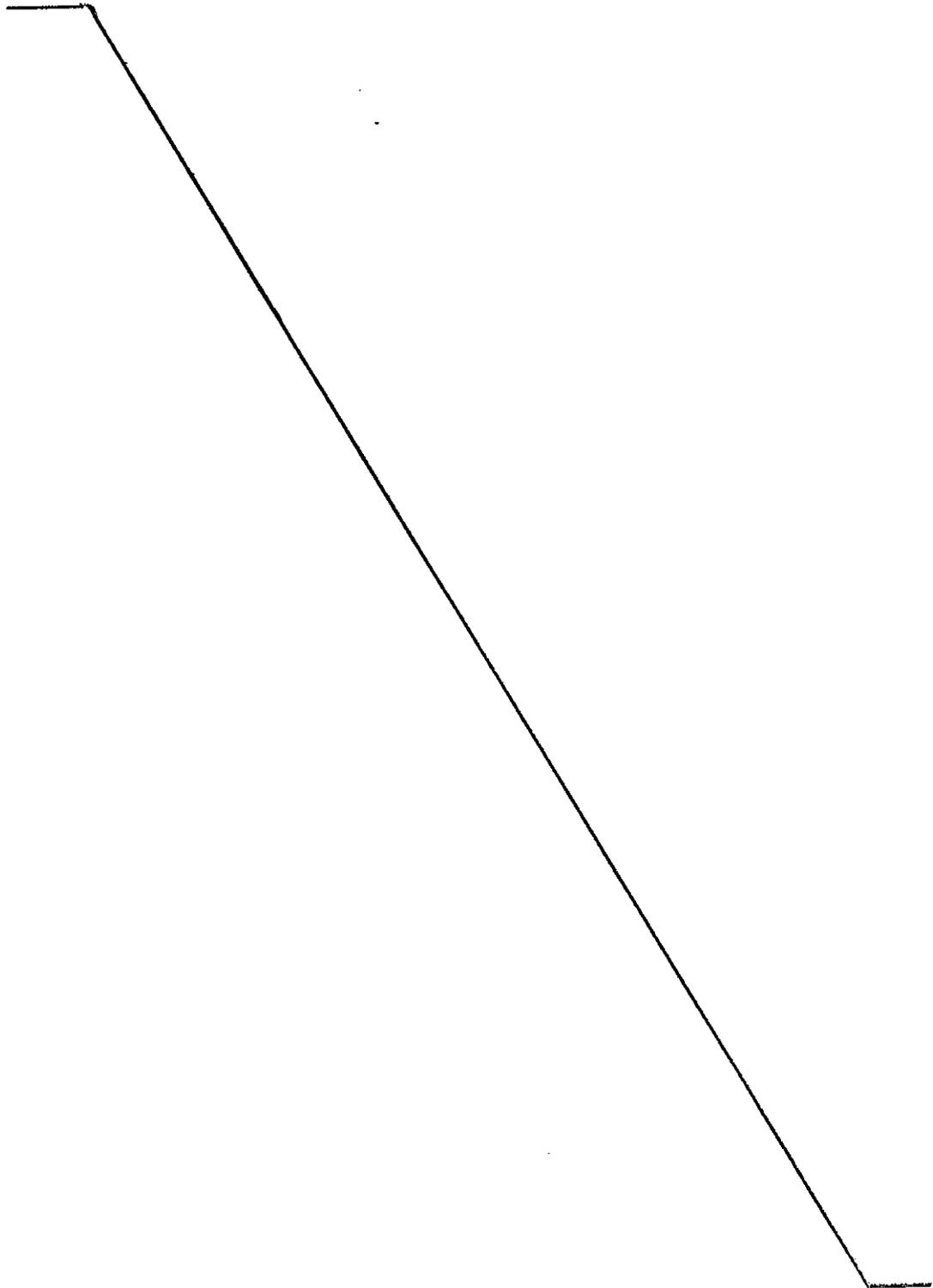
7°) Dépenses afférentes aux parties privatives :

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage et 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

4 P

privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux charges de la réfection desdites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement de copropriété.



Section 5 - Etat de répartition des charges

Numéro du lot	Charges Générales en 1 000 èmes	Charges spéciales en 1 000 èmes Bâtiment I.	Charges spéciales en 1 000 èmes bâtiment I.
1	63	68	
2	63	68	
3	63	68	
4	63	68	
5	74	79	
6	63	68	
7	63	68	
8	76	81	
9	62	67	
10	76	81	
11	62	67	
12	64	69	
13	76	81	
14	62	67	
		1000	
		=====	
101	8		200
102	8		200
103	8		200
104	8		200
105	8		200
			1000
			=====
201	5		
202	6		
203	5		
204	4		
205	4		
206	3		
207	3		
	1000		
	=====		

4 

Section 6 - Règlement - Provision - Fonds de Prévoyance - Garantie.

I.-

1°- les copropriétaires verseront au syndic :

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

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

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

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

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

Les conditions en seront fixées par l'assemblée.

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

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il 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 poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier, prévus à l'article 19 de la Loi du 10 Juillet 1965. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

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

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

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

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

### CHAPITRE III

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

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et d'obligations, sous les conditions

4 

ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 MARS 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

### Section 1 - Mutation de propriété

#### 1°) Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs:

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

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

#### 2°) Mutation entre vifs:

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

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

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

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

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

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

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

### 3°) 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,

4 P

d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967 sus-visé.

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

## Section 2 - Indivision, Démembrement de la propriété.

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

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

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

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

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

## Section 3 - Hypothèques

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son

lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des chapitres II et III de la quatrième partie du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic sans son concours et hors sa présence dans les conditions prévues auxdits 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 4 - Locations - Autorisations d'occuper

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

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

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

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.

4 *Q*

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

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

#### Section 5 - Modification des lots

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

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

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

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

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

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

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

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

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

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

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Section 1 - Généralités

I. La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

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

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

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

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

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

III. 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 - Assemblée des copropriétaires:

I. Droit de vote

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

Toutefois, lorsque la question débattue concernera

les dépenses relatives aux parties de l'immeuble et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites 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:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

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

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

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

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

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

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

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

e) 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 du 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.

Faute 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'usufruitier, sauf indications contraires dûment notifiées au syndic.

### III.- Tenue des assemblées:

1°) Au début de chaque réunion, l'assemblée élit son président et scrutateurs.

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée, 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.

2°) Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par une simple lettre.

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

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participeront aux assemblées en 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.

3°) Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président, par le secrétaire et par les deux scrutateurs, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

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

#### IV.- Décisions:

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

##### A. Décisions ordinaires :

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

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

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

##### B. Décisions prises dans des conditions particulières de majorité:

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

a) toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25a de la loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles

de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967 ;

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

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives, (telle la transformation des locaux d'habitation en locaux à usage professionnel).

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

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

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

### C. Décisions extraordinaires:

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

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi

que les actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B. ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question ci-après au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement, à l'exception des travaux visés aux b et e du paragraphe B ci-dessus.

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

#### V. Dispositions diverses:

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

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

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

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

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

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

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

Elles seront notifiées aux opposants ou aux

A 

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 - Désignation.

I. Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre I, section 2 - 4°, 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.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée des co-propriétaires, la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilier de Normandie, SEMINOR, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

---

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

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal alors en vigueur résultant notamment de tous arrêtés pris par Monsieur le Préfet de la Seine Maritime ou celui établi par les organismes professionnels.

II. A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués, le syndic peut être désigné par décision de Justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

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

### Section 3 - Pouvoirs de gestion et d'administration.

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

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

## A. Entretien et travaux:

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

Notamment, sans que cette énumération soit limitative :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux, et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés.

Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

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

#### B. Administration et gestion:

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

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

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

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

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

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

Il détiendra les archives du syndicat; le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967 et notamment de ses articles 32, 33 et 34.

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

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

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

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

#### Section 4 - Pouvoirs d'exécution et de représentation.

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

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

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

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

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'immeuble et qui ne seraient

pas recouverts par voie de rôles individuels.

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

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

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

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

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

IV. Le syndic représentera de plein droit les copropriétaires auprès des différentes associations syndicales dont ils peuvent faire partie, et spécialement auprès de l'association syndical du lotissement "Le Cap Fagnet" si elle vient à être créée ; il disposera des voix leur appartenant, le vote émis par lui devant être considéré comme l'expression de la volonté de la collectivité des copropriétaires représentée par lui.

V. Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, le syndic est seul responsable de sa gestion. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section 2-IV-B de la présente partie, pourra autoriser une délégation de pouvoirs 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

#### 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 de travail du personnel du syndicat.

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

#### CONSEIL SYNDICAL

Un conseil syndical peut à tout moment être institué par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision extraordinaire, aux conditions de majorité prévues au 4° C de la section 2 du chapitre I de la présente partie.

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 III 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.

A P

## 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 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.

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

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

#### CHAPITRE II

##### RISQUES CIVILS - ASSURANCES

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

Toutefois, si le dommage est imputable au fait

personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

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

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

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

2°) Le recours des voisins et le recours des locataires.

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

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

Cette police sera souscrite par le syndicat des copropriétaires dès sa création. Les primes y afférentes seront comprises dans les charges générales.

---

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciale incomberont aux seuls copropriétaires intéressés. Les questions relatives à

la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'ensemble des copropriétaires. Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

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

V.

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

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

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

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

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

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

### CHAPITRE III

#### RECONSTRUCTION

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

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié de l'immeuble, la remise en état est obligatoire

si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

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

#### CHAPITRE IV

#### LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES

##### I. Litiges

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

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

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble et les actions soumises au règles de procédures 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 syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

### III. Domicile

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

### IV. Publicité foncière

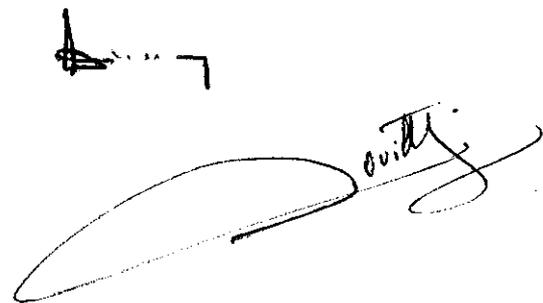
Le présent règlement de copropriété sera publié au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

DONT ACTE rédigé sur QUATRE  
VINGT TROIS PAGES

contenant treize barres tirées dans des blancs mais sans mot nul.

Fait et passé à ELCAMP, 10 Rue Alexandre LECROS, au  
siège de la S.C.P " Philippe DOUILLET, Notaire Associé"  
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT UN  
Le 23 MAI

Et, après lecture faite, le comparant a signé avec  
le Notaire Associé soussigné.



ATTESTATION RECTIFICATIVE

-----

Concernant l'état descriptif - régime de co  
propriété "LE CAL PAGNET" du 23 Mai 1981. (1<sup>er</sup> appartement

Acte déposé au Deuxième Bureau des Hypothèques du  
MAYENNE, le 17 Juin 1981.

Comme suite à la notification préalable à un  
rejet de la formalité en date du 10 Juillet 1981, numéro  
97/1239 et en vue de réparer les irrégularités signa-  
lées.

Maître DOUILLET, Notaire Associé à FLOUAT, 10  
Rue Alexandre LLGRÈS.

Atteste qu'il y a lieu d'apporter à l'acte ci-des-  
sus visé les rectifications suivantes :

En ce qui concerne la référence cadastrale du  
terrain :

Au lieu de 15 . 18 . 20 . 22 Rue de Terre Neuve"

Lire : 4 Rue du Groënland.

Dressé en trois exemplaires certifiés exactement  
collationnés, à rattacher :

- l'un sur feuille de tête de formule de publica-  
tion à la copie pour publier.

- un autre à la copie authentique déposée en vue  
de recevoir la mention d'exécution de la formalité.

- et un autre destiné à la minute du contrat  
sus-énoncé.

A FLOUAT,

le 28 JUILLET 1981.