

ML

Taxe N° 119199

Rép. N°

Le 31 MAI 1985

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

PARDEVANT Maitre Philippe DOUILLET
Notaire associé de la société Civile Pro-
fessionnelle "Philippe DOUILLET Notaire
Associé" titulaire d'un Office Notarial
dont le siège est à FECAMP, 10 rue Alexan-
dre Legros, soussigné.

A COMPARU

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

Agissant au nom et en qualité de
Directeur Général de la Société Anonyme
d'Economie Mixte Immobilière de NORMAN-
die, par abréviation "S.E.M.I.N.O.R."
société anonyme au capital de six
cent mille francs ayant son siège à
FECAMP, 16 place du Général Leclerc,
constituée pour une durée expirant le
vingt janvier deux mil cinquante neuf,
immatriculée au registre du commerce
et des sociétés de FECAMP, sous le numéro
B 346.050.024 et au répertoire national
des ENTREPRISES, sous le numéro 346.050.
024.00063.

Monsieur Michel DUBOSC spécia-
lement habilité à l'effet des
présentes en vertu d'une délibéra-
tion du Conseil d'Administration
de ladite Société en date du 24
OCTOBRE 1984 -----
dont un extrait certifié conforme
est demeuré ci-joint et annexé après
mention.

LEQUEL, préalablement à l'état descrip-
tif de division et au règlement de copropriété
faisant l'objet des présentes, a exposé ce
qui suit :

lère page

Droit de Timbre Payé sur État
Autorisation du 18 Mai 1979

Publié et Enregistré à la CONSERVATION des
HYPOTHÈQUES du HAVRE DEUXIÈME BUREAU
le 21 JUIN 1985 Vol. 4661 n° 16
Reçu : Quatre cent quarante francs
Le Conservateur

390	50	440
-----	----	-----

Taxe
salaires



E X P O S E

I.- Aux termes d'un acte reçu par Maître DOUILLET
Notaire associé soussigné le 31 MAI 1985 -----

la VILLE DE FECAMP, a vendu à la Société SEMINOR :

1°) Moyennant un prix symbolique de un franc, les
trois mille cent cinquante sept/dix millièmes -----
(3.157/10.000 èmes) du terrain faisant l'objet des
présentes, devant être attachés à des locaux à cons-
truire par la Société SEMINOR et destinés à être vendus
ultérieurement à la CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE.

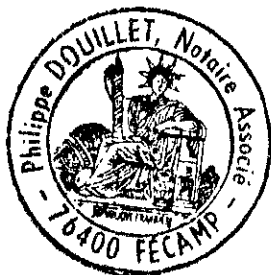
2°) Moyennant le prix hors taxes de : DEUX CENT
QUATRE VINGT SEPT MILLE HUIT CENT QUATORZE FRANCS -----
(287.814,00 Frs) payé comptant, les deux mille sept cent
cinquante cinq/dix millièmes (2.755/10.000 èmes) du
terrain faisant l'objet également des présentes, des-
tinés à être attachés à des locaux à usage professionnel
ou d'habitation, à édifier par la société SEMINOR et
destinés à être vendus soit achevés, soit en l'état
futur d'achèvement.

II.- Aux termes d'un acte reçu par Me DOUILLET
Notaire associé sus-nommé le même jour (soit le 31 MAI
1985) -----

la VILLE DE FECAMP, a donné à bail à construction dans
les termes de la Loi numéro 64-1247 du 16 DECEMBRE 1964
et des textes subséquents, et pour une durée maximum de
soixante dix ans (70 ans) , les quatre mille quatre
vingt huit/dix millièmes du terrain faisant l'objet
des présentes (4.088/10.000 èmes) devant être attachés
à des locaux à réaliser par la Société SEMINOR et des-
tinés à usage locatif, devant faire l'objet d'une remise
gratuite à la VILLE DE FECAMP, à la fin dudit bail.

III.- Le permis de construire l'ensemble des locaux
faisant l'objet des actes sus-visés, a été délivré à
la société SEMINOR par Monsieur le Maire de la VILLE DE
FECAMP le 17 JUILLET 1984 -----
et portant le numéro 76 259 84 F 0002.

UNE photocopie de ce permis de construire est
demeurée annexée aux présentes après mention.



CET EXPOSE TERMINE, le comparant a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif et le règlement de copropriété de l'immeuble à réaliser, ainsi qu'il est dit ci-dessus, de manière à définir les lots à construire en accession à la propriété, et les lots à construire en vertu du bail à construction sus-visé et devant faire l'objet d'une remise gratuite à la fin dudit bail à la VILLE DE FECAMP.

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

P L A N

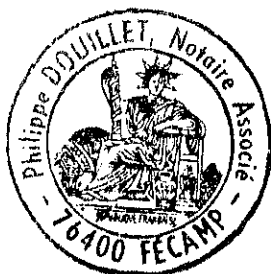
=====

PREAMBULE

Première partie

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

<u>CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE:</u>	<u>Page</u>
Section 1 - Désignation du terrain	8
Section 2 - désignation des constructions Plans	8 9
Section 3 - origine de propriété	10
Section 4 - rappel de servitudes	13
Section 5 - prescriptions d'urbanisme et de voirie	18
<u>CHAPITRE II - DISTINCTION entre "PARTIES PRIVATIVES" et "PARTIES COMMUNES".</u>	
Section 1 - généralités	19
Section 2 - définition des parties communes	19
Section 3 - définition des parties priva- tives	21
Section 4 - dispositions diverses	22
<u>CHAPITRE III- DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS.</u>	<u>23</u>
<u>TABLEAU RECAPITULATIF</u>	<u>33</u>
<u>Deuxième partie</u>	
<u>DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES</u>	
<u>CHAPITRE I - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVA- TIVES ET DES PARTIES COMMUNES</u>	
Section 1 - généralités.	35



[Handwritten signature]

	page
Section 2- usage des "PARTIES PRIVATIVES"	35
1°) généralités	35
2°) destination de l'immeuble	36
3°) occupation	36
4°) harmonie et aspect de l'immeuble	37
5°) plaques professionnelles	39
6°) modifications intérieures-travaux	39
7°) sécurité- salubrité	40
8°) tranquillité	41
9°) dispositions diverses	42
 Section 3 - Usage des "PARTIES COMMUNES"	 43
1°) généralités	43
2°) encombrement	43
3°) aspect extérieur de l'immeuble	44
4°) services collectifs et éléments d'équipement.	45
5°) espaces libres	45
6°) balcons	45
 Section 4 - dispositions diverses	 46
 <u>CHAPITRE II - CHARGES DE L'IMMEUBLES</u>	 47
Section 1 - principes	47
Section 2 - charges générales.	47
1°) définition	47
2°) répartition	49
 Section 3 - charges spéciales à chaque corps de bâtiment.	 49
1°) définition	49
2°) répartition	50
Section 4 - charges d'entretien des escaliers	51
Section 4bis - et tapis. (charges spéciales au Bâtiment A)	51
1°) définition	51
2°) répartition	51
Section 5 - charges d'eau froide	52
Section 6 - dépenses diverses	53
1°) ravalement et réfection générale	53
2°) entretien des balcons	53
3°) dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes	53
4°) reconstruction partielle	53
5°) reprises des vestiges	54
6°) aggravation des dépenses	54
7°) dépenses afférentes aux parties priva- tives.	54



4

	<u>page</u>
Section 7 - tableau récapitulatif des charges.	55
Section 8 - règlement, provisions, fonds de prévoyance, garantie.	57
<u>CHAPITRE III - OPERATIONS DIVERSES: MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATIONS - MODIFICATION DES LOTS.</u>	58
Section 1 - mutation de propriété	59
1°) opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs.	59
2°) mutation entre vifs	59
3°) mutation par décès	60
Section 2 - indivision, démembrement de la propriété	61
Section 3 - hypothèques	61
Section 4 - locations - autorisations d'occuper	62
Section 5 - modification des lots	62
Section 6 - actions en Justice	64

Troisième partie

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I- SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Section A - généralités	65
Section 2 - assemblées des copropriétaires	65
I.- droit de vote	65
II.- convocation des assemblées	66
III.- tenue des assemblées	68
IV.- décisions	69
- A) décisions ordinaires	69
- B) décisions prises dans des conditions particulières de majorité.	69
- C) décisions extraordinaires	70
V.- Dispositions diverses.	71

CHAPITRE II - SYNDIC.

Section 1 - généralités	72
Section 2 - désignation	72
Section 3 - pouvoirs de gestion et d'administration	73
A) entretien et travaux	73
B) administration et gestion	74



	<u>page</u>
Section 4 - pouvoirs d'exécution et de représentation	75
<u>CHAPITRE III - CONSEIL SYNDICAL</u>	77
<u>CHAPITRE IV - SERVICE DE L'IMMEUBLE</u>	77
<u>Quatrième partie</u>	
<u>DISPOSITIONS DIVERSES</u>	
<u>CHAPITRE I - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS</u>	78
<u>CHAPITRE II - RISQUES CIVILS - ASSURANCES</u>	78
<u>CHAPITRE III - RECONSTRUCTION</u>	80
<u>CHAPITRE IV - LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES</u>	81
I.- litiges	81
II.- inexécution des clauses et conditions du règlement	81
III.- domicile	82
IV.- publicité foncière	82



[Handwritten signature]

PREAMBULE

I.- Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents aux fins de régir la copropriété de l'immeuble bâti ci-après désigné.

Il a pour but notamment :

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

2°) De déterminer les parties privatives et les millièmes de copropriété attachés à ces parties privatives, devant :

- d'une part : appartenir en pleine propriété à la Société SEMINOR, pour être vendues ensuite en accession à la propriété, ainsi qu'il est dit ci-dessus ;

- d'autre part: devant appartenir à la Société SEMINOR pendant la durée du bail à construction susvisé, et devant faire l'objet d'une remise gratuite ultérieure à la fin dudit bail à la VILLE DE FECAMP.

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

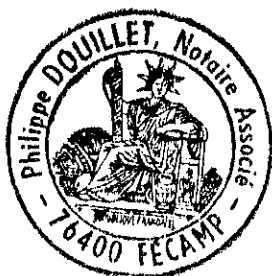
4°) D'organiser l'administration de l'immeuble.

5°) De prévoir les conditions d'amélioration de l'immeuble, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litige et de contestation.

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

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

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



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 de réalisation sur un terrain situé à FECAMP à l'angle de la place du Général Leclerc sur laquelle il porte les numéros 18,20, 22 et 24 et de la rue de la Cascade sur laquelle il porte les numéros 1, 3 et 5, figurant au cadastre rénové de la Ville de FECAMP de la manière suivante :

SECTION AZ, numéros :	
- 11 pour cinquante et un centiares, ci..	51ca
- 12 pour quatre vingt douze centiares	
ci	92ca
- 13 pour quatre ares un centiare, ci....	4a 01ca
- 269, pour trente quatre centiares, ci..	34ca
- 14, pour quinze centiares, ci	15ca
- et 268, pour huit ares cinquante	
deux centiares, ci.....	8a 52ca
- soit une superficie cadastrale de : quatorze	
ares quarante cinq centiares, ci	14a 45ca
et d'une superficie d'après arpentage de : quatorze	
ares quarante sept centiares, ci	14a 47ca

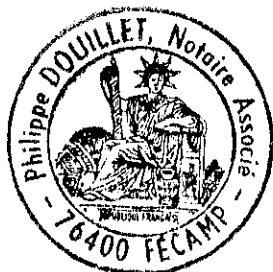
Tel que ce terrain figure d'une part, entouré d'un liseret rouge, d'autre part d'un liseret jaune, et enfin sous teinte verte en un plan dressé par la S.C.P. CATI-NAULT et LOUIS géomètres experts à FECAMP dont les bureaux sont en ladite Ville, 53 rue J.L. Leclerc, le 26 décembre 1984 sous la référence 84/224 et dont un exemplaire demeurera annexé aux présentes, après mention.

Section 2 - Désignation des constructions :

Les constructions en cours de réalisation sur le terrain ci-dessus désigné, consisteront en trois corps de bâtiment collectifs, savoir :

- le premier dénommé "BATIMENT A" élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages destiné à être vendu en accession à la propriété et étant la propriété de la Société SEMINOR, en vertu de l'acte d'acquisition sus-visé.

- le second, dénommé "BATIMENT B" élevé pour partie d'un rez-de-chaussée bas, d'un rez-de-chaussée



ef

haut, ces deux parties destinées à être vendues ultérieurement à la CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE, et deux étages à usage locatif ayant fait l'objet du bail à construction consenti par la VILLE DE FECAMP sus-visé, et destiné à être remis gratuitement à la dite Ville de FECAMP, à l'expiration dudit bail.

- Et le troisième, dénommé "BATIMENT C" comprenant un sous-sol à usage d'emplacements de parkings, un rez-de-chaussée bas à usage de bureaux destiné à être vendu à la CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE d'un rez-de-chaussée haut, également à usage de bureaux destiné à être vendu à ladite C.P.A.M., et de deux étages à usage locatif ayant fait l'objet du bail à construction consenti par la Ville et destinés à être remis à ladite Ville à la fin dudit bail.

Le surplus du terrain non bâti, sera à usage d'espaces communs, d'accès aux différents bâtiments, à usage de sept emplacements de parkings extérieurs inclus dans le bail à construction consenti par la Ville de FECAMP, et destiné à être remis à ladite Ville à la fin de ce bail.

Ainsi qu'il est dit en l'exposé qui précède, ce programme de construction a fait l'objet d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la VILLE DE FECAMP, le 17 JUILLET 1984.

P L A N S

Sont demeurés ci-annexés après mention :

1°) Un plan du rez-de-chaussée bas portant le N° 2 en date du 3 septembre 1984 modifié les 3 DECEMBRE 1984, 25 MARS 1985 et 4 AVRIL 1985.

2°) Un plan du rez-de-chaussée haut portant le n° 3 en date du 3 septembre 1984 et modifié ainsi qu'il est dit ci-dessus pour le N° 2,

3°) Un plan du premier étage portant le N° 4 en date du 3 septembre 1984 et modifié comme ci-dessus,

4°) Un plan du deuxième étage portant le n° 5 en date du 3 Septembre 1984 et modifié comme ci-dessus.

Ces plans ont été dressés par Monsieur F. DENIS architecte au HAVRE, 9 rue Jacques Louer, lesquels plans ont été visé par le comparant.



Section 3 - Origine de Propriété:

I.- Du chef de la VILLE DE FECAMP:

A) en ce qui concerne les parcelles cadastrées SECTION AZ numéros 14 , 268 et 269.

Elles dépendaient du Domaine Public de la VILLE DE FECAMP et ont fait l'objet d'une mesure de déclassement pour être incorporées au Domaine Privé de ladite Ville après enquête le tout ainsi qu'il résulte d'une délibération du Conseil Municipal de la VILLE DE FECAMP le 10 MAI 1985.

B) En ce qui concerne les parcelles cadastrées SECTION AZ numéros 11, 12 et 13,

Elles appartenaient à la VILLE DE FECAMP par suite de l'acquisition que ladite Ville en a faite de : Madame Germaine, Marie, Désirée PREDSEIL, retraitée, demeurant à FECAMP I rue de la Cascade, veuve en premières noces de Monsieur Raymond, Jean, Achille DELAMARE née à FECAMP le 17 AVRIL 1902.

Aux termes d'un acte reçu par Me Yves DUBOYS FRESNE Notaire associé à FECAMP le 1er AOUT 1980.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de SIX CENT MILLE FRANCS (600.000 Frs) qui a été payé comptant aux termes de l'acte présentement analysé qui en contient quittance.

Audit acte, la venderesse a fait les déclarations habituelles sur son état civil justifiant qu'elle pouvait disposer librement de l'immeuble dont il s'agit.

Une copie authentique de ce contrat a été publiée au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE le 1er septembre 1980 volume 3673 numéro 6.

Sur cette publication et à la date du 30 septembre suivant, il a été délivré du chef de la venderesse, un état qui s'est révélé entièrement négatif d'inscription de transcription ou de mention quelconque.

II.- Vente par la VILLE DE FECAMP:

Aux termes d'un acte reçu par Me DOUILLET Notaire associé soussigné le 31 MAI ----- 1985, la VILLE DE FECAMP a vendu à la Société SEMINOR, les cinq mille neuf cent douze/dix millièmes (5.912/10.000èmes) du terrain faisant l'objet du présent règlement de copropriété moyennant un prix de : DEUX CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE HUIT CENT QUINZE FRANCS (287.815 F) hors taxes, s'appliquant , savoir :



→

- aux deux mille sept cent cinquante cinq/dix millièmes (2.755/10.000 èmes) correspondant à la quote-part de sol cédé pour la réalisation des locaux professionnels ou d'habitation destinés à être vendus pour : deux cent quatre vingt sept mille huit cent quatorze francs, ci	287.814,00 F.
- et aux trois mille cent cinquante sept/dix millièmes (3.157/10.000è) de sol destinés à la réalisation des locaux de la CAISSE PRIMAIRE d'assurance Maladie pour un franc symbolique, ci	<u>1,00 F.</u>
- soit ensemble: deux cent quatre vingt sept mille huit cent quinze frs.	<u>287.815,00 F.</u>

Lequel prix a été payé comptant entre les mains de Monsieur le Receveur Percepteur Municipal de la Ville de FECAMP ainsi que le constate l'acte présentement analysé.

Une copie authentique de ce contrat de vente sera publiée au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE au plus tard en même temps que les présentes.

III.- Bail à construction consenti par la VILLE DE FECAMP à la Société SEMINOR :

Aux termes d'un acte reçu par Maître DOUILLET Notaire associé soussigné le 31 MAI ----- 1985, la ville de FECAMP a consenti à la Société SEMINOR un bail à construction dans les termes de la loi numéro 64.1247 du 18 décembre 1964 et des textes subséquents des quatre mille quatre vingt huit/dix millièmes (4.088/10.000 èmes) du terrain faisant l'objet des présentes.

Ce bail à construction a été consenti sous diverses charges et conditions et pour une durée de soixante dix années ayant commencé à courir le 1er janvier 1985 pour se terminer le 31 décembre 2054 sauf application de la clause de résiliation par anticipation prévue à l'acte après remboursement intégral des prêts consentis à la société SEMINOR pour la réalisation de la construction à réaliser par elle.

Audit acte, la société SEMINOR s'est engagée à édifier :

- quatre appartements de type F2
- quatre appartements de type F4
- et six emplacements de parking souterrains.



Handwritten signature and initials.

Ce bail à construction a été consenti moyennant le versement d'une redevance annuelle et symbolique de dix francs (10 frs) payable entre les mains de Monsieur le Receveur Percepteur Municipal de la VILLE DE FECAMP.

Une copie authentique de ce bail à construction sera publiée au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE au plus tard lors de la publication du présent règlement de copropriété.



4 9

Origine de Propriété plus antérieure

Les parcelles de terrain acquises de Madame DELAMARE appartenaient à cette dernière, pour lui avoir été attribuées avec d'autres biens, aux termes d'un acte reçu par Maître LETELLIER Notaire à FECAMP, prédécesseur médiat de Me DOUILLET Notaire soussigné, le 27 OCTOBRE 1945 contenant entre elle et :

1°) Madame Antoinette, Marie, Hortense PREDSEIL en religion Soeur Elisabeth de la Trinité du Carmel de Boisguillaume, demeurant à BOISGUILLAUME rue des Hospices N° 3 ; 2°) Madame Yvonne Marie, Joseph PREDSEIL épouse de Monsieur Charles, Paul, Pierre MALANDAIN constructeur mécanicien, avec lequel elle demeurait à FECAMP, rue de l'Inondation n° 32 ; 3°) et Monsieur Jean Félix Marie Victor Sylvain PREDSEIL, domicilié à FECAMP, place de l'Hôtel de Ville numéro 18.

Le partage des biens dépendant des successions réunies et confondues de Monsieur Félix, Marie PREDSEIL ancien industriel, et Madame Marie-Louise CAUCHOIS son épouse, leurs père et Mère, en leur vivant demeurant ensemble à FECAMP, place de l'Hôtel de Ville numéro 18, tous deux décédés - Monsieur PREDSEIL à LOURDES (Hautes-Pyrénées) où il se trouvait momentanément le 9 SEPTEMBRE 1938 - et Madame PREDSEIL à FECAMP rue Charles Hue, où elle se trouvait en résidence le 8 AVRIL 1945 dont ils étaient les seuls héritiers, ainsi qu'il est constaté par deux actes de notoriété dressés par Me LETELLIER Notaire sus-nommé, savoir :

- l'un après le décès de Monsieur PREDSEIL le 27 SEPTEMBRE 1938.

- l'autre après le décès de Madame PREDSEIL le 17 AVRIL 1945.

Ce partage a eu lieu sans soulte ni retour de lot à la charge de Madame DELAMARE.

Aux termes de cet acte, l'immeuble dont s'agit a été évalué à cent quatre vingt mille francs.

Une expédition de cet acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE le 8 Novembre 1946 volume 66 numéro 3.

Section 4 - Rappel de SERVITUDES

I.- En ce qui concerne la rivière "La Voûte" :

Il est ici précisé que dans l'acte reçu par Me LETELLIER Notaire sus-nommé, le 5 FEVRIER 1945, contenant cession à titre de licitation par les Consorts PREDSEIL à Madame MALANDAIN, de l'immeuble vendu par Madame DELAMARE à la VILLE DE FECAMP ainsi qu'il est dit ci-dessus, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :



" Madame MALANDAIN devra faire notamment son affaire personnelle de toutes conventions qui ont pu intervenir avec les tiers ou avec toutes administrations relativement à la rivière ou au cours d'eau "La Voûte" longeant la propriété liciée.

"En outre, Madame MALANDAIN devra assurer, de jour seulement, le passage d'un homme muni d'une brouette, pour permettre le curage du cours d'eau dont s'agit, et à charge d'un préavis de huit jours.

De plus, dans l'acte de partage sus-analysé en l'origine de propriété, il a été expressément convenu ce qui suit :

" L'attributaire de l'article 106 (immeuble rue de la Cascade et Place de l'Hôtel de Ville) devra supporter le droit de passage, de jour et de nuit, pour le curage de la rivière "La Voûte".

"Le regard existant dans un bâtiment devra être toujours accessible à tous travaux de curage.

"L'attributaire de l'article 108 (immeuble rue de L'Aumône) devra supporter le droit de passage de jour et de nuit, pour le curage de la voûte et ce, par le couloir".

II.- En ce qui concerne le transformateur E.D.F.:

Il est rappelé que sur le terrain dépendant originellement du Domaine Public de la VILLE DE FECAMP et ayant fait l'objet d'un déclassement pour être incorporé au Domaine Privé de la Ville, il existe un transformateur E.D.F.

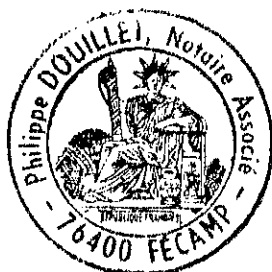
Ce transformateur étant situé à l'emplacement des constructions en cours de réalisation, il devra faire l'objet d'une nouvelle convention entre la Société SEMINOR et E.D.F. et être déplacé à l'extrémité du terrain, rue de la Cascade.

Les titulaires de droits dans l'immeuble à réaliser devront donc supporter l'existence de cette servitude sans recours contre qui que ce soit.

Par ailleurs, il est expressément convenu que la convention éventuelle de transfert de ce transformateur à convenir avec E.D.F., sera signée par la société SEMINOR seule, à charge par elle de rendre compte le cas échéant.

En conséquence, tous pouvoirs sont conservés par ladite société SEMINOR pour la conclusion de toute convention à intervenir à cet égard, avec E.D.F.

III.- Feux de circulation appartenant à la ville de FECAMP :



Il est rappelé que dans l'acte de vente par la VILLE DE FECAMP, à la société SEMINOR sus-visé, il a été indiqué qu'il existait sur le terrain vendu, des installations électriques de commande générale des feux de circulation de la voie publique.

Ces installations étant également situées à l'emplacement de l'immeuble à réaliser, elles feront l'objet d'un déplacement à l'extrémité du terrain vers le Boulevard de la République, mais demeureront à titre de servitudes perpétuelles et gratuites sur le terrain faisant l'objet du présent règlement de copropriété.

IV.- Servitude S.N.C.F. :

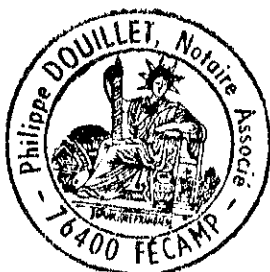
Il est ici rappelé qu'aux termes d'un acte sous signatures privées, en date à ROUEN du 21 JUIN 1866 intervenu entre Monsieur Jules DE COENE, Ingénieur de la Compagnie des Chemins de Fer de l'Ouest (aujourd'hui Société Nationale des Chemins de Fer) et Monsieur Jacques HUET alors Maire de la VILLE DE FECAMP, il a été convenu notamment ce qui suit littéralement rapporté :

"Monsieur DE COENE, au nom qu'il agit, cède et abandonne gratuitement à la VILLE DE FECAMP, ce qui est pour elle accepté par Monsieur HUET, sous les conditions ci-après exprimées :

"Le sol d'un terrain situé à FECAMP, sur la Place de l'Hôtel de VILLE à l'encoignure de la rue du Bail et de la Place de la Poissonnière présentant une surface de 35 mètres, faisant partie du plan N°32, du plan de la Compagnie et du N° 1820 du plan cadastral, section B, telle au surplus que cette parcelle est figurée au plan ci-annexé visé par les parties.

"La ville de FECAMP aura la propriété du terrain à elle abandonnée à compter du jour de la réalisation du présent, et la possession et jouissance à partir du jour où la Compagnie l'aura rendue libre par la démolition qu'elle fera faire aussitôt que possible de la construction dont il est actuellement édifié.

"Toutefois, le terrain dont il s'agit étant situé sur le tunnel du Chemin de Fer, la Compagnie entend ne céder seulement que la propriété du dessus et conserver celle du dessous, et comme condition expresse de cette cession elle se réserve en outre le droit, à perpétuité, sans être sujette à aucune indemnité, d'occuper à toute époque suivant les besoins, ce dont elle sera seule juge, tout ou partie de la superficie cédée pour l'exécution des travaux que nécessiterait le tunnel.



"En échange de l'abandon que fait la Compagnie
"Il est formellement stipulé :

" 1°) Que la Ville de FECAMP ne pourra faire ni
"laisser exécuter sur le terrain abandonné, aucun
"travail de nature à nuire au souterrain sur lequel
"il est placé ;

" 2°) Que ladite Ville de FECAMP sera tenue
"aussitôt sa prise de possession d'incorporer à la
"voie publique, sans pouvoir jamais l'aliéner, la
"partie cédée et de l'aménager en conséquence entière-
"ment à ses frais, de manière à ce que le surplus de
"l'immeuble restant et qui pourra être aliéné par la Com-
"pagnie, soit en façade avec tous droits de jour et
"d'accès sur la place ainsi agrandie.

" Et 3°) qu'elle paiera les contributions de
"toute nature, afférentes à la partie cédée à partir
"du jour de la réalisation du présent devant Notaire
"si elle juge convenable de faire cette réalisation"

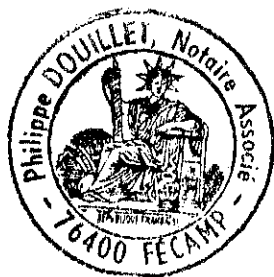
Dans le respect des conventions convenues ainsi
qu'il est dit ci-dessus entre la Compagnie des Chemins
de Fer de l'Ouest (aujourd'hui Société Nationale des
Chemins de Fer Français) le projet de construction
que se propose de réaliser la société SEMINOR, notam-
ment au dessus du tunnel, dont il est ci-dessus question
il a été sollicité l'avis de ladite Société Nationale
des Chemins de Fer Français.

Par lettre en date du 6 AOUT 1984, dont une pho-
tocopie est demeurée ci-annexée après mention, le
représentant de la SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE
FER FRANCAIS a fait savoir à Monsieur le Directeur
Départemental de l'Equipement de la SEINE MARITIME,
subdivision de FECAMP, ce qui suit littéralement rap-
porté :

" Monsieur le Directeur ,

" Vous avez bien voulu me communiquer, pour avis
"le dossier de permis de construire présenté par "SE-
"MINOR" en vue d'édifier un immeuble à usage de bureaux
"et logements, place du Général Leclerc, à FECAMP,
"au dessus du Tunnel S.N.C.F.

" Ce projet se substitue à un ancien, de même
"manière, et de même destination, pour lequel, le mo-
"ment venu, j'avais fait part des conditions techniques
"à respecter, compte tenu du caractère sensible du
"site au droit du tunnel S.N.C.F., à Monsieur le Direc-
"teur de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière
"de Normandie à FECAMP, par courrier DV 23 EG/GM
"en date du 23 Mars 1982.



"De ce fait, et après une nouvelle étude de ce dossier, je vous confirme mon accord et vous adresse, à cet effet, une copie de ce courrier.

"Toutefois, il y aura lieu de solliciter du pétitionnaire, des renseignements complémentaires en m'adressant en particulier, les plans et notices de calcul détaillés de la structure et du système de fondations établies en partie supérieure de notre ouvrage, avant tout commencement des travaux.

"De plus, lors de la réalisation du chantier à proximité de la voie ferrée, toutes les dispositions nécessaires devront être prises pour en assurer la protection, notamment pour éviter la chute d'outils ou de matériaux dans non emprises.

"Enfin, les travaux de rescindement du talus S.N.C.F. lié à ces travaux, seront exécutés sous Maitrise d'Oeuvre S.N.C.F., aux frais du pétitionnaire.

"Je vous serais obligé de bien vouloir tenir compte de toutes ces modalités lors de l'instruction de la délivrance de ce permis.

"Mes services demeurent à votre disposition pour étudier ensemble toutes solutions et accord sur les travaux nécessaires à l'exécution de cet immeuble.

"Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de ma considération distinguée.

"Le Chef de la Division de l'Equipement.

"Signé : BOQUEHO".

Par ailleurs, dans l'acte intervenu entre la VILLE DE FECAMP et la société SEMINOR, énoncé ci-dessus, il est stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

" Conditions particulières concernant le Garde-fou au dessus de la voie ferrée :

" D'un commun accord entre les parties au présent acte, il est convenu que la société SEMINOR ne sera pas tenue ni responsable de l'entretien ou de la réfection du garde-fou et de ses structures se trouvant au dessus du tunnel S.N.C.F.

"La ville de FECAMP décharge la société SEMINOR ou ses ayants droit de toute responsabilité à cet égard".

Les propriétaires ou occupants ou bénéficiaires de tous autres droits sur la construction en cours de réalisation par la société SEMINOR, seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant du rappel de servitudes qui précède, de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre qui que ce soit.



Section 5 - Prescriptions d'Urbanisme et de Voirie :

Les propriétaires de biens et droits immobiliers dépendant de l'immeuble faisant l'objet des présentes devront faire leur affaire personnelle de toutes servitudes ou sujétions légales ou réglementaires d'urbanisme et de voirie et de toutes limitations administratives au droit de propriété qui peuvent ou pourront grever l'immeuble dont il s'agit et qui résulteraient notamment :

- a) des règles générales d'urbanisme définies par les articles R.111-1 à R.111-16 du Code de L'urbanisme,
- b) de tous schémas d'aménagement et d'urbanisme,
- c) de tous plans d'occupation des sols (P.O.S.) - nationaux régionaux ou locaux s'appliquant à la ville de FECAMP où se situe l'immeuble dont s'agit.

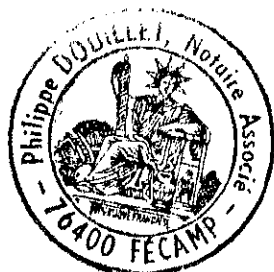
La situation eu égard à ces dispositions d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété sont révélées par :

1°) Une note d'urbanisme délivrée par la Direction départementale de l'Equipement arrondissement du HAVRE subdivision de FECAMP, à Maître DOUILLET Notaire associé soussigné le 18 Octobre 1984,

2°) Un certificat de numérotage délivré par la Direction des services techniques de la ville de FECAMP le 30 Octobre 1984,

3°) Une lettre émanant de la mairie de la ville de FECAMP, direction des services techniques à laquelle est annexé un plan sur lequel figurent les numéros sur voirie en date du 23 NOVEMBRE 1984.

Lesquelles pièces sont demeurées ci-jointes et annexées après mention et visa par les parties.



CHAPITRE II

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

Section 1 : Généralités .

L'immeuble est divisé :

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

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

Section 2 - Définition des "Parties Communes"

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de "PARTIES COMMUNES GENERALES" ; celles qui appartiennent à certains d'entre eux seulement, sont qualifiées de "PARTIES COMMUNES SPECIALES"

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

1°) PARTIES COMMUNES GENERALES :

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

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

1) la totalité du sol, bâti ou non bâti, du terrain tel qu'il est désigné au chapitre I - Section 1 ci-dessus.

2) les canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune et notamment les tuyaux de tout à l'égout, les drains et les branchements d'égout, les prises d'eau, les canalisations principales d'eau de gaz, d'électricité, et en général tous les accessoires des parties communes générales : les installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils



et équipements affectés au service de l'immeuble, les objets mobiliers, ustensibles et fournitures affectés à cet usage.

2°) PARTIES COMMUNES SPECIALES à chaque corps de bâtiment :

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires de chaque corps de bâtiment, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble de ces seuls copropriétaires.

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

1) les fondations, les éléments porteurs concourant à la solidité et à la stabilité de chaque corps de bâtiment, les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente, etc.....

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 toutes les terrasses non accessibles ou accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé.

4) les fenêtres et châssis éclairant l'escalier, les couloirs et autres parties communes ; la porte d'entrée du corps de bâtiment, les portes donnant accès aux couloirs, les dégagements et locaux communs.

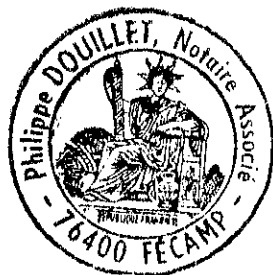
5) les ornements, décorations et éléments extérieurs des façades, y compris les balcons, et assimilés encore que ceux-ci soient affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

6) les canalisations, gaine, conduites prises d'air et réseaux de toute nature avec leurs accessoires 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 situés à l'intérieur du corps de bâtiment).

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

8) les gouttières chéneaux tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées jusqu'à et y compris leurs branchements sur les canalisations communes à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

9) les colonnes et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité desservant uniquement un bâtiment.



10) des branchements d'eau, de gaz, d'électricité et d'égouts, etc.... particuliers à chaque bâtiment sur les canalisations primaires de l'immeuble.

11) les postes d'eau commun et les canalisations correspondantes.

12) l'entrée de son hall, la cage d'escalier, ----- les paliers (à l'exclusion des portes palières des locaux privatifs) et tous dégagements communs desservant exclusivement un bâtiment.

Les accès couloirs, et dégagements des caves et du sous sol du bâtiment considéré.

Les locaux destinés au service commun d'un seul bâtiment, tel que local vide-ordures.

13) les antennes collectives de radio et de télévision et leurs câbles de distribution, mais non comprises les prises dans les appartements à moins que ces antennes soient à l'usage de tous les copropriétaires auquel cas elles deviendraient une partie commune générale.

14) les gaines de téléphone.

15) les vide-ordures, leurs gaines, leurs accessoires (y compris les vidoirs situés sur les paliers).

16) les installations de ventilations mécaniques avec leurs accessoires.

17) les appareils de défense contre l'incendie propre à chaque bâtiment.

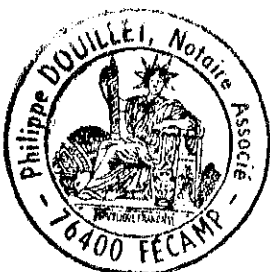
18) et en général, tous les accessoires des parties communes spéciales aux propriétaires d'un bâtiment, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installation d'éclairage, glaces décorations, tapis et paillassons (non compris les tapis brosse sur les paliers d'entrée des appartements qui seront privatifs) , les appareils et équipements affectés au service particulier des appartements et autres locaux d'un bâtiment considéré et tous objets mobiliers 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 ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

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

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



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

- 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, leurs accessoires et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.

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

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

- les enduits intérieurs des murs et cloisons, quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints ;

- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif ; les appareillages robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;

* - les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette, des water-closets, etc.....

- les installations des cuisines (évier, séchoirs à linge, etc.....)

- les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif ;

- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc....) les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, peintures, boiserie etc.....)

- et en résumé, tout ce qui, étant à usage privé, est inclus à l'intérieur des locaux constituant les lots ci-après désignés, dans l'état descriptif de division et compte tenu des précisions qui y sont données.

Section 4 - Dispositions diverses :

Par exception aux principes précédemment énoncés :

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

2°) il est précisé que les balcons, terrasses, loggias, même s'ils sont en tout ou en partie réservés



à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, conformément aux spécifications du présent règlement de copropriété, n'en sont pas moins des parties communes, à l'exclusion du revêtement au dessus de la couche d'étanchéité des garde-corps et barres d'appuis.

CHAPITRE III

DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS

L'immeuble faisant l'objet des présentes est divisé en : TRENTE SIX LOTS (36).

La Désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des "PARTIES PRIVATIVES" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote-part indivise des "PARTIES COMMUNES". Cette quote-part est exprimée en / Dix millièmes (10.000 èmes).

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

Dans le BATIMENT A :

LOT UN :

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, un local d'une superficie d'environ 136,55 m², à usage professionnel ou commercial, consistant en :

- entrée, et salle d'attente, secrétariat, water-closet, toilette et quatre pièces et une pièce annexe.

Et les SEPT CENT QUATRE VINGT CINQ / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, ci

785/10.000 è

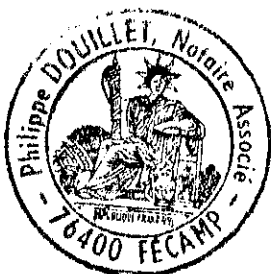
LOT 2 :

Au premier étage du bâtiment A, à droite en arrivant sur le palier, un appartement de trois pièces principales d'une superficie d'environ 75,67 m², de "type 3P" consistant en :

- entrée, rangements, une cuisine avec rangements, salle de séjour, un

à reporter

785/10.000 è



report.....

785/10.000 è

water-closet, une salle de bains et deux chambres.

Et les QUATRE CENT TRENTE SIX/ DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, comprenant notamment le sol, ci

436/10.000 è

LOT N° 3:

Au premier étage du bâtiment A, à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de trois pièces principales, d'une superficie d'environ 78,02 m2 de "type 3PA" consistant en:
- entrée, dégagement, rangements, une cuisine, un water-closet, une salle de séjour, deux chambres et une salle de bains.

Et les QUATRE CENT CINQUANTE/ DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, comprenant notamment le sol, ci

450/10.000 è

LOT N° 4 :

Au deuxième étage du bâtiment A, à droite en arrivant sur le palier, un appartement de trois pièces principales d'une superficie d'environ 75,67 m2 de "type 3P" consistant en:
- entrée, rangements, une cuisine avec rangements, salle de séjour, un water-closet, une salle de bains et deux chambres.

Et les QUATRE CENT TRENTE SIX/ DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, comprenant notamment le sol, ci

436/10.000 è

LOT N° 5 :

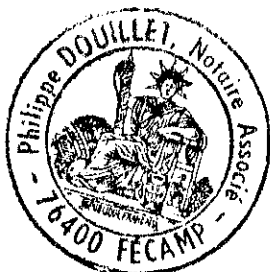
Au deuxième étage du bâtiment A, à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de trois pièces principales, d'une superficie d'environ 78,02 m2 de "type 3PA" consistant en:
- entrée, dégagement, rangements, une cuisine, un water-closet, une salle de séjour, deux chambres et une salle de bains.

à reporter....

2.107/10.000 è



<p style="text-align: right;">report</p> <p>Et les QUATRE CENT CINQUANTE/ DIX MILLIEMES des parties communes générales comprenant notamment le sol, ci</p> <p style="text-align: center;"><u>Dans le BATIMENT B:</u></p> <p style="text-align: center;"><u>LOT N° 6 :</u></p> <p>Au rez-de-chaussée bas du bâti- ment B, locaux d'une superficie d'environ 133,41 m2 à usage de trois salles d'archives et un local vélos.</p> <p>Et les QUATRE CENT TRENTE CINQ/ DIX MILLIEMES des parties communes générales comprenant notamment le sol, ci</p> <p style="text-align: center;"><u>LOT N° 7 :</u></p> <p>Au rez-de-chaussée haut du bâ- timent B, locaux d'une superficie d'environ 127,84 m2 à usage de hall d'entrée, local pour voitures d'en- fants, local d'entretien, local sani- taire hommes et femmes, salle d'at- tente et d'accueil, trois box et un bureau.</p> <p>Et les SEPT CENT VINGT HUIT/ DIX MILLIEMES des parties communes générales comprenant notamment le sol, ci</p> <p style="text-align: center;"><u>Au 1er étage du BATIMENT B:</u></p> <p style="text-align: center;"><u>LOT N° 8 :</u></p> <p>Un appartement de quatre pièces principales, au 1er étage du bâti- ments B d'une superficie d'environ 98,81 m2 de "type 4P" consistant en : - entrée, dégagement, cellier, rangements, une cuisine, une salle de déjeuner et trois chambres, salle de bains et water-closet.</p> <p>Et les SIX CENT VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes gé- nérales de l'immeuble comprenant notam- ment le sol, ci</p> <p style="text-align: right;">à reporter....</p>	<p>2.107/10.000 è</p> <p>450/10.000 è</p> <p>435/10.000 è</p> <p>728/10.000 è</p> <p>623/10.000 è</p> <p><u>4.343/10.000 è</u></p>
--	--



report

4.343/10.000 è

LOT N° 9 :

Un appartement de deux pièces principales, au 1er étage du bâtiment B, d'une superficie d'environ 51,49m2 de "type 2PB" consistant en :

- rangement cellier, salle de bains dans laquelle water-closet, une cuisine, une salle de séjour et une chambre.

Et les TROIS CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

315/10.000 è

Au 2ème étage du BATIMENT B :

LOT N° 10 :

Un appartement de quatre pièces principales au 2ème étage du bâtiment B, d'une superficie d'environ 98,81m2 de "type 4P" consistant en :

- entrée, dégagement, cellier, rangements, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, salle de bains water-closet.

Et les SIX CENT VINGT TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

623/10.000 è

LOT N° 11 :

Un appartement de deux pièces principales, au 2ème étage du bâtiment B, d'une superficie d'environ 51,49 m2 de "type 2PB" consistant en :

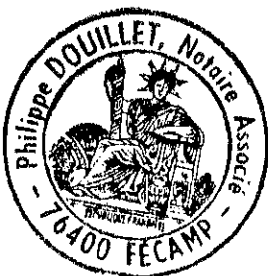
- rangement, cellier, salle de bains dans laquelle water-closet, une cuisine, une salle de séjour, une chambre.

Et les TROIS CENT QUINZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

315/10.000 è

à reporter.....

5.596/10.000 è



report

5.596/10.000 è

Dans le BATIMENT C :

LOT N° 12 :

Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro 1.

Et les TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

33/10.000 è

LOT N° 13 :

Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro 2.

Et les TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

33/10.000 è

LOT N° 14 :

Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro 3.

Et les TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

33/10.000 è

LOT N° 15 :

Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro 4.

Et les TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

33/10.000 è

LOT N° 16 :

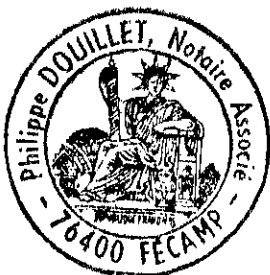
Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro 5.

Et les TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

33/10.000 è

à reporter.....

5.761/10.000 è



report

5.761/10.000 è

LOT N° 17 :

Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro 6.

Et les TRENTE TROIS/DIX MILLIÈMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

33/10.000 è

LOT N° 18 :

Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro 7.

Et les TRENTE TROIS/DIX MILLIÈMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

33/10.000 è

LOT N° 19 :

Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro 8.

Et les TRENTE TROIS/DIX MILLIÈMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

33/10.000 è

LOT N° 20 :

Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro 9.

Et les TRENTE TROIS/DIX MILLIÈMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

33/10.000 è

LOT N° 21 :

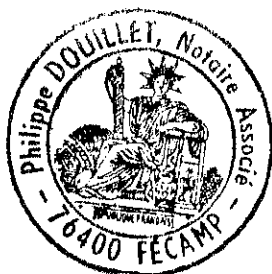
Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro 10.

Et les TRENTE TROIS/DIX MILLIÈMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

33/10.000 è

à reporter....

5.926/10.000 è



report

5.926/10.000 è

LOT N° 22 :

Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro 11.

Et les TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

33/10.000 è

LOT N° 23 :

Un emplacement de parking situé au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro 12.

Et les TRENTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

33/10.000 è

LOT N° 24 :

Au rez-de-chaussée bas du bâtiment C, locaux d'une superficie d'environ 165,51 m2 consistant en :

- entrée et dégagement, vestiaires, sanitaires hommes, sanitaires femmes, pièce à usage de cuisine-repas et salle de réunions.

Et les HUIT CENT QUATRE VINGT TREIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

893/10.000 è

LOT N° 25 :

Au rez-de-chaussée haut du bâtiment C, locaux d'une superficie d'environ 193,43 m2 à usage de bureaux collectifs.

Et les MILLE CENT UN/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

1.101/10.000 è

LOT N° 26 :

Au premier étage du bâtiment C, à droite en arrivant sur le palier,

à reporter.....

7.986/10.000 è



report

7.986/10.000 è

un appartement de quatre pièces principales, d'une superficie d'environ 96,69 m2 de "type 4PA" consistant en :

- entrée et dégagement, rangements, un cellier, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres salle de bains et water-closet.

Et les SIX CENT NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

609/10.000 è

LOT N° 27 :

Au premier étage du bâtiment C à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de quatre pièces principales, d'une superficie d'environ 96,38 m2 de "type 4PB" consistant en :

- entrée, dégagement, cellier rangements, cuisine, salle de séjour, trois chambres, salle de bains et water-closet.

Et les SIX CENT SEPT/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

607/10.000 è

LOT N° 28 :

Au deuxième étage du bâtiment C à droite en arrivant sur le palier, un appartement de deux pièces principales d'une superficie d'environ 57,66 m2 de "Type 2PA", consistant en :

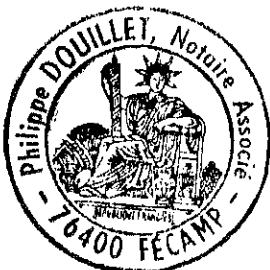
- entrée, rangements, cellier une grande pièce à usage de cuisine coin-repas et séjour, une chambre une salle de bains dans laquelle water-closet.

Et les TROIS CENT CINQUANTE CINQ/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

355/10.000 è

à reporter.....

9.557/10.000 è



[Handwritten signature]

report

9.557/10.000 è

LOT N° 29 :

Au deuxième étage du bâtiment C à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de deux pièces principales d'une superficie d'environ 57,28 m2 de "Type 2P" consistant en :

- entrée, rangements, cellier, une grande pièce à usage de cuisine-coin-repas et séjour, une chambre, une salle de bains, dans laquelle water-closet.

Et les TROIS CENT CINQUANTE TROIS/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

353/10.000 è

LOT N° 30 :

Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 1.

Et les TREIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

13/10.000 è

LOT N° 31 :

Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 2.

Et les TREIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

13/10.000 è

LOT N° 32 :

Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 3.

Et les TREIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

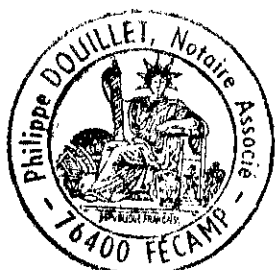
13/10.000 è

LOT N° 33 :

Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 4.

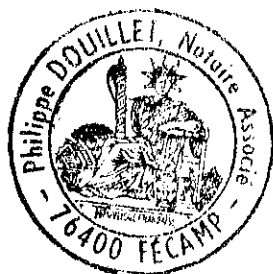
à reporter.....

9.949/10.000 è



Handwritten signature and initials.

report	9.949/10.000 è
Et les TREIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, comprenant notamment le sol, ci	13/10.000 è
<u>LOT N° 34 :</u>	
Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 5.	
Et les TREIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, comprenant notamment le sol, ci	13/10.000 è
<u>LOT N° 35 :</u>	
Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 6.	
Et les TREIZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, comprenant notamment le sol, ci	13/10.000 è
<u>LOT N° 36 :</u>	
Un emplacement de parking extérieur portant le numéro 7.	
Et les DOUZE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble, comprenant notamment le sol, ci	12/10.000 è
- TOTAL DES PARTIES COMMUNES GENERALES de l'immeuble, comprenant notamment le sol : DIX MILLE/DIX MILLIEMES, ci	10.000/10.000 è
	=====

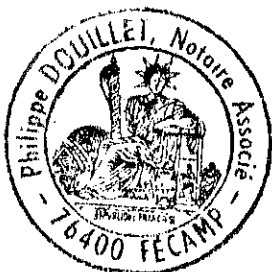


4 *[Handwritten signature]*

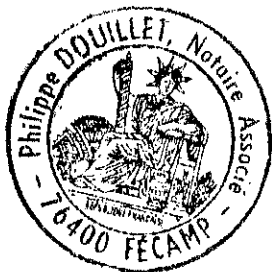
TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 71-1350 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.

Numéro des lots	Bâtiment	escalier	Etage	Nature des lots	Quote-part dans les parties communes générales de l'immeuble, comprenant le sol.
1	A	unique	rez-de-chaussee	local	785
2	A	"	1er étage	appartement	436
3	A	"	"	"	450
4	A	"	2è étage	"	436
5	A	"	"	"	450
6	B	"	rez-de-chaussée	salle d'archi- bas ves et local vélos	435
7	B	"	rez-de- chaussee haut	Hall d'entrée local voitures d'enfants, sa- nitaires-salles d'attente et d'accueil 3 box et un bureau	728
8	B	"	1er étage	appartement	623
9	B	"	"	"	315
10	B	"	2è étage	"	623
11	B	"	"	"	315
12	C	"	sous-sol	parking	33
13	C	"	"	"	33
				à reporter...	5.662



:	:	:	:	:	:REPORT	5.662	:
:	: 14	: C	: unique	: sous-sol	: parking	33	:
:	: 15	: C	: "	: "	: "	33	:
:	: 16	: C	: "	: "	: "	33	:
:	: 17	: C	: "	: "	: "	33	:
:	: 18	: C	: "	: "	: "	33	:
:	: 19	: C	: "	: "	: "	33	:
:	: 20	: C	: "	: "	: "	33	:
:	: 21	: C	: "	: "	: "	33	:
:	: 22	: C	: "	: "	: "	33	:
:	: 23	: C	: "	: "	: "	33	:
:	: 24	: C	: "	: rez-de-	: locaux à usage		:
:	:	:	:	: chaussée bas	: de vestiaires		:
:	:	:	:	:	: sanitaires cui-		:
:	:	:	:	:	: sine-repas et		:
:	:	:	:	:	: salle de réunions	893	:
:	: 25	: C	: "	: rez-de-chaus	: bureaux		:
:	:	:	:	: sée haut	: collectifs	1.101	:
:	: 26	: C	: "	: 1er étage	: appartement	609	:
:	: 27	: C	: "	: "	: "	607	:
:	: 28	: C	: "	: 2è étage	: "	355	:
:	: 29	: C	: "	: "	: "	353	:
:	: 30	:	:	:	: empl.parking:		:
:	:	:	:	:	: extérieur	13	:
:	: 31	:	:	:	: "	13	:
:	: 32	:	:	:	: "	13	:
:	: 33	:	:	:	: "	13	:
:	: 34	:	:	:	: "	13	:
:	: 35	:	:	:	: "	13	:
:	: 36	:	:	:	: "	12	:
:	:	:	:	:	:		:
:	:	:	:	:	:		:
:	:	:	:	:	:		:
:	:	:	:	:	:		:
:	:	:	:	:	:	10.000	:
:	:	:	:	:	:	=====	:



DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I

CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Section 1 - Généralités :

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

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

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

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

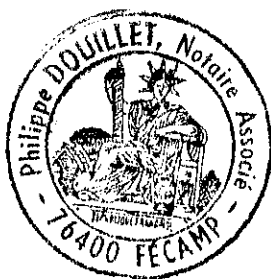
Le non-respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat au titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

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

Section 2 - Usage des "PARTIES PRIVATIVES" :

1°) Généralités :

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semblera, des parties de l'immeuble dont il aura l'usage exclusif, à la condition



de ne nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'immeuble telles 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 :

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, le bâtiment A, est destiné à l'habitation, à l'exercice d'une profession libérale, de bureaux ou à usage administratif.

Le sous-sol du bâtiment C, sera utilisé à usage d'emplacement de parking.

Le rez-de-chaussée bas et le rez-de-chaussée haut, des Bâtiments B et C, seront exclusivement utilisés à usage professionnel de bureaux ou à usage administratif.

Les premier et deuxième étages des bâtiments B et C sont destinés exclusivement à l'habitation.

3°) Occupation :

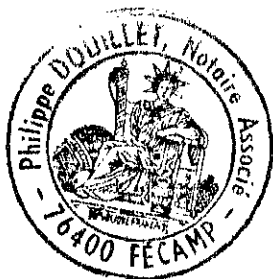
§ a - Appartements :

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi n° 70-598 du 9 Juillet 1970, les copropriétaires pourront avoir un animal 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.



4

§ b - Locaux à usage d'emplacement de parking :

Les locaux à usage d'emplacement de parking sont destinés aux voitures de tourisme.

La transformation d'un ou de plusieurs emplacements de parking en atelier de réparations est interdite.

En aucun cas, un emplacement de parking ne pourra être utilisé à titre de débarras.

Sous réserve des autorisations administratives à solliciter, les emplacements de parking pourront être fermés et ce, sous l'entière responsabilité de leurs propriétaires ou occupants.

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

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

4°) Harmonie et aspect de l'immeuble

§ 1 - Appartements et emplacements de parking :

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

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

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

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

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

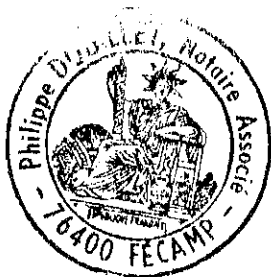


Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons et d'une façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

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

§ 2 - Enseignes :

Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières.



§ 3 - Harmonie générale de l'immeuble :

En outre, les copropriétaires d'un bâtiment ne pourront jamais décider seuls de travaux à effectuer sur les parties communes dudit bâtiment, si ces travaux sont susceptibles de porter atteinte à l'harmonie ou à l'esthétique de l'immeuble. Dans ce cas, ces travaux devront être décidés par l'assemblée générale des copropriétaires et devront être exécutés pour l'ensemble de l'immeuble. A titre indicatif et sans que cet exemple soit limitatif, il en sera notamment ainsi lorsqu'une décision devra être prise pour le ravalement des bâtiments.

5°) Plaques professionnelles :

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

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

~~Par contre, il ne pourra être apposé aucune plaque professionnelle sur les portes des celliers.~~

6°) Modifications intérieures - Travaux :

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

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

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.



4

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

7°) Sécurité - Salubrité :

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

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

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

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

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

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

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

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



4

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

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

8°) Tranquillité :

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

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

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

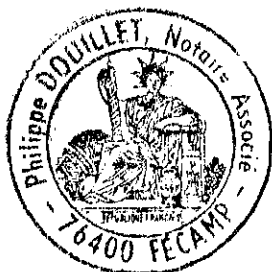
Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des appartements à des travaux sur le bois, le métal, ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits et les odeurs.

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

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

Les machines à laver et autres appareils 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 caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés



et des matériaux d'origine et ne soient pas susceptibles de répercussions sur l'équilibrage du chauffage.

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

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

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

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

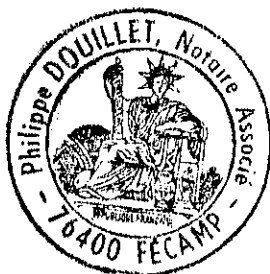
9°) Dispositions diverses :

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

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

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

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



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

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

D) En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son local au syndic ou à une personne résidant effectivement à 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 formalité autres que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

Section 3 - Usage des "PARTIES COMMUNES":

1°) Généralités :

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

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

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

2°) Encombrement:

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment



les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui devront être garées dans les locaux réservés à cet usage.

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

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

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

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

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

3°) Aspect extérieur de l'immeuble :

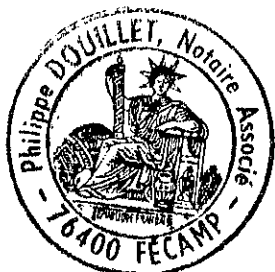
La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du Syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial, est interdite, tant sur les bâtiments et les clôtures, que dans les espaces libres, sauf ce qui a été stipulé à la SECTION 2, du CHAPITRE I de la deuxième PARTIE.

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

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

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



4

4°) Services collectifs et éléments d'équipement :

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

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

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

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

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

5°) Espaces libres :

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

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

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

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

6°) Balcons :

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



4

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

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

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

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

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

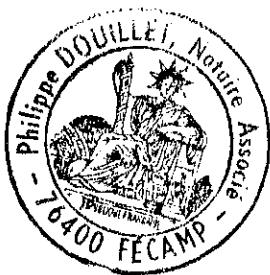
Section 4 - Dispositions diverses :

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

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

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

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



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

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

CHAPITRE II

CHARGES DE L'IMMEUBLE

Section 1 - Principes :

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

D'une façon générale et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales et, à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particulières 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 pour certaines parties communes, il pourra être procédé à la ventilation des consommations d'électricité en fonction de l'utilisation par tous les copropriétaires ou certains d'entre eux, des éléments d'équipement de l'immeuble ; cette ventilation sera faite forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations périodiques établie par un technicien en fonction de l'utilisation desdits éléments d'équipement.

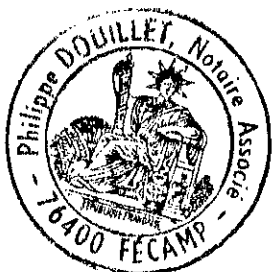
Section 2 - Charges générales :

1°) Définition :

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :



A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a vertical line with a loop at the top and a small mark at the bottom.

- Rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du Conseil syndical honoraires de l'architecte, des techniciens et conseil du syndicat des copropriétaires ;

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

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

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

2°) Répartition :

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

Section 3 - Charges spéciales à chaque corps de bâtiment :

1°) Définition :

Les charges spéciales à chacun des bâtiments comprennent :

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

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

- aux ornements, décorations, et éléments extérieurs des façades ; et aux balcons même s'ils



font l'objet d'un droit exclusif.

- 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 collectif et de l'eau chaude s'il en existe), jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux de l'immeuble.

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

- des appareils, installations, branchements particuliers à chaque corps de bâtiment ;
- des antennes collectives de radio et de télévision et de leurs câbles de distribution particuliers à chaque corps de bâtiment ;
- des halls d'entrée, des escaliers, des dégagements et circulations particuliers à chaque bâtiment .
- des locaux affectés au service particulier de chaque corps de bâtiment ;
- des vide-ordures, s'il en existe.

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

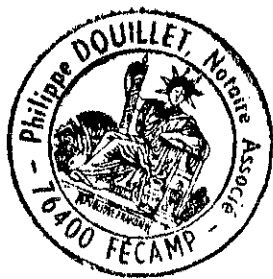
Les frais de consommation d'électricité, d'eau et de chauffage afférents aux éléments ci-dessus mentionné dans la mesure où il existe un compteur décomptant pour ces consommations particulières.

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

Et généralement, les frais d'entretien, de réparations, de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature, avec leurs accessoires et emplacements et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires de chaque bâtiment et 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 propriétaires de chaque bâtiment au prorata de leurs quotes-parts dans les charges spéciales audit bâtiment.



Section 4.- Charges d'entretien des escaliers et tapis:

1°) Définition:

Les charges d'entretien des escaliers et tapis comprennent:

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers et, éventuellement, la peinture des cages d'escaliers et de leurs paliers.
- l'entretien, la réparation et le remplacement des tapis posés dans les escaliers, s'il en existe, mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires.
- l'entretien, la réparation et le remplacement des portes d'entrée et les portes d'accès aux caves et autres locaux communs de chaque cage d'escalier.
- l'entretien et le nettoyage des escaliers ;
- l'achat, l'entretien et le remplacement des boîtes aux lettres ;
- et d'une manière générale, tous les éléments communs uniquement à des propriétaires d'une même cage d'escalier.

2°) Répartition:

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

Section 4 bis.- Charges spéciales concernant l'entrée du Bâtiment A.

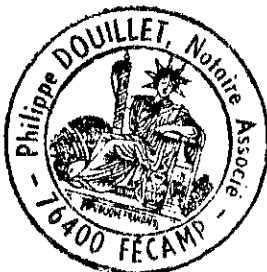
1°) Définition:

Les charges d'entretien de l'entrée du bâtiment A, sont les mêmes que celles définies à la Section 4 ci-dessus mais ne s'appliquent qu'à l'entrée du rez-de-chaussée desservant d'une part : le lot UN situé au rez-de-chausset et d'autre part : les lots DEUX, TROIS et QUATRE et CINQ situés aux premier et deuxième étages.

2°) Répartition :

Les charges d'entretien de cette entrée se répartiront de la manière suivante :

- LOT 1	5.000/10.000 èmes
- LOT 2	1.230/10.000 èmes
- LOT 3	1.270/10.000 èmes



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or 'D', located at the bottom right of the page.

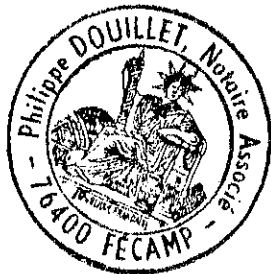
- LOT 4 1.230/10.000èmes
- LOT 5 1.270/10.000èmes

Section 5.- Charges d'eau froide :

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

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

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



4

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

Section 6 - Dépenses diverses :

1°) Ravalement et réfection générale :

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

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

2°) Entretien des Balcons :

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

Sous cette réserve, les dépenses de réparations et de réfections y afférentes dont notamment les dépenses d'étanchéité, sont à la charge des copropriétaires du bâtiment dans lequel se trouvent les balcons concernés.

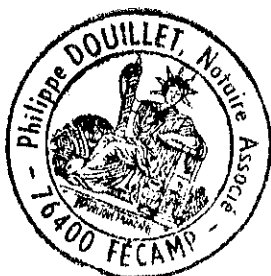
3°) Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes :

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

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

4°) Reconstruction partielle :

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



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

5°) Reprises des vestiges :

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

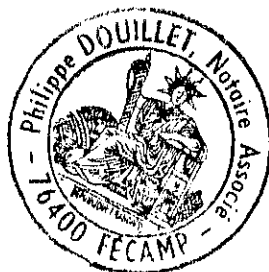
6°) Aggravation des dépenses :

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

7°) Dépenses afférentes aux parties privatives :

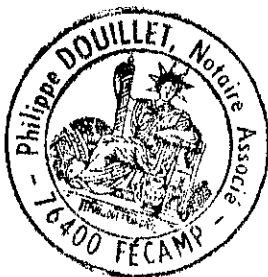
Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité seront supportés par le propriétaire dudit lot.

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



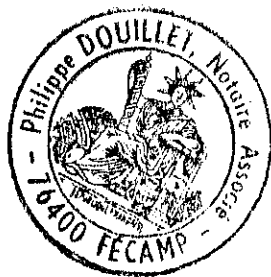
Section 7 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES:

N° du lot	charges générales en 10.000 è	charges spéciales à chaque bâtiment en 10.000 è	charges spéciales entretien des escaliers en 10.000 è
	(1)	(2)	(3)
<u>BATIMENT A</u>			
1	785/10.000	3.070/10.000	0/10.000
2	436/10.000	1.705/10.000	2.460/10.000
3	450/10.000	1.760/10.000	2.540/10.000
4	436/10.000	1.705/10.000	2.460/10.000
5	450/10.000	1.760/10.000	2.540/10.000
		10.000/10.000	10.000/10.000
		10.000/10.000	10.000/10.000
<u>BATIMENT B</u>			
6	435/10.000	1.431/10.000	
7	728/10.000	2.395/10.000	
8	623/10.000	2.050/10.000	3.320/10.000
9	315/10.000	1.037/10.000	1.680/10.000
10	623/10.000	2.050/10.000	3.320/10.000
11	315/10.000	1.037/10.000	1.680/10.000
		10.000/10.000	10.000/10.000
		10.000/10.000	10.000/10.000
<u>BATIMENT C</u>			
12	33/10.000	77/10.000	
13	33/10.000	77/10.000	
14	33/10.000	77/10.000	
15	33/10.000	77/10.000	
16	33/10.000	77/10.000	
17	33/10.000	77/10.000	
18	33/10.000	77/10.000	
19	33/10.000	77/10.000	
20	33/10.000	77/10.000	
21	33/10.000	77/10.000	
22	33/10.000	77/10.000	
23	33/10.000	77/10.000	
24	893/10.000	2.069/10.000	
25	1.101/10.000	2.550/10.000	
26	609/10.000	1.411/10.000	3.165/10.000
27	607/10.000	1.406/10.000	3.154/10.000
28	355/10.000	822/10.000	1.846/10.000
29	353/10.000	818/10.000	1.835/10.000
		10.000/10.000	10.000/10.000
		10.000/10.000	10.000/10.000



4

N° du lot	Charges générales en 10.000 è	Charges spéciales à chaque bâtiment en 10.000 è	charges spéciales : entretien des escaliers en 10.000 è
	(1)	(2)	(3)
<u>PARKINGS EXTERIEURS</u>			
30	13/10.000		
31	13/10.000		
32	13/10.000		
33	13/10.000		
34	13/10.000		
35	13/10.000		
36	12/10.000		
	<u>90/10.000</u>		
	<u>10.000/10.000</u>		



Section 8 - Règlement - Provisions - Fonds de
Prévoyance - Garantie

I.

1^o 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^o 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 .

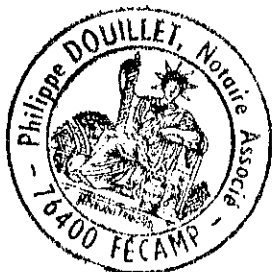
Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical (s'il en existe un), dans les conditions de l'article 37 du décret précité .

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

3^o 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^o 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 .

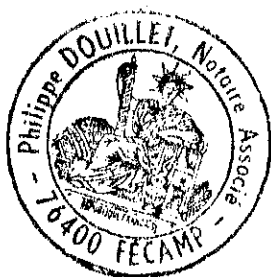
3° Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants .

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



Section 1 - Mutation de propriété

1° Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

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

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

2° Mutation entre vifs

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

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

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

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



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

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

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

3^e Mutation par décès

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

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

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

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

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



4

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

Section 2 - Indivision, Démembrement de la propriété

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

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

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

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

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

Section 3 - Hypothèques

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

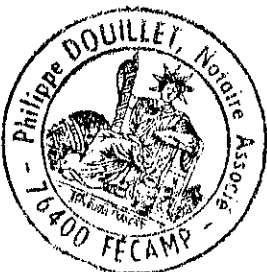
Le propriétaire devra aviser le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui et éventuellement, du montant du loyer et de son mode de paiement, pour permettre au syndic l'exercice, s'il y a lieu, du privilège mobilier créé par la loi; il devra en outre justifier que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

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

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

Section 5 - Modification des lots :

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



administratifs ou des organismes prêteurs, 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, bien entendu que le total reste inchangé.

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

Cette stipulation ne sera pas applicable à toutes subdivisions effectuées par la société SEMINOR si cette dernière désire subdiviser l'immeuble qu'elle réalise.

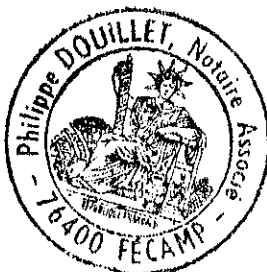
En conséquence, ladite Société pourra donc procéder à la subdivision des lots dépendant dudit immeuble sans avoir à en référer à l'assemblée générale des copropriétaires.

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

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

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

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



~~Pour les lots dépendant~~

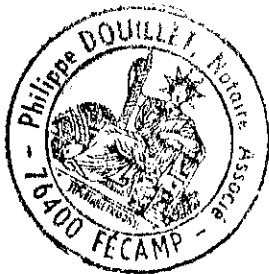
Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être soumise :

- 1°) au syndic de l'immeuble alors en fonction
- 2°) au Notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectués 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 syndicat .

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

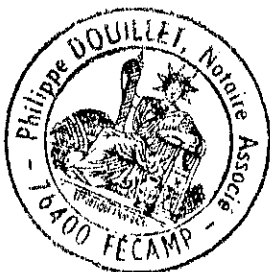
Il prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne .

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

Section 2 - Assemblées des copropriétaires

I.- Droit de vote

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



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

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

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

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

II. Convocation des assemblées

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

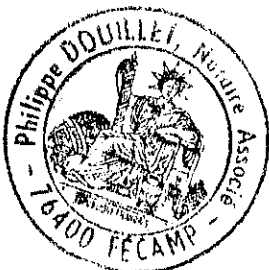
Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif; éventuellement, elle nommera un syndic suppléant .

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

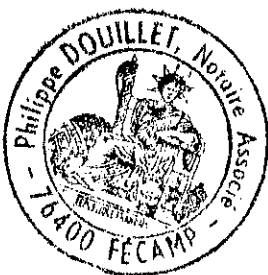
Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations et notifications seront faites aux associés dans les conditions des articles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

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

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

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

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



III. Tenue des assemblées

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

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

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

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

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

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

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

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

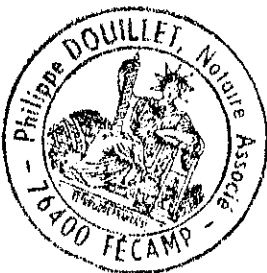
Mais chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire .

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

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

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

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



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

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

IV. Décisions

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

A. Décisions ordinaires

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

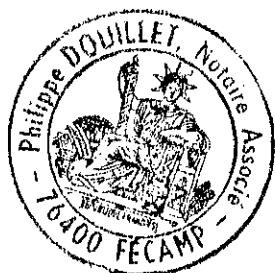
En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote .

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.



4

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

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

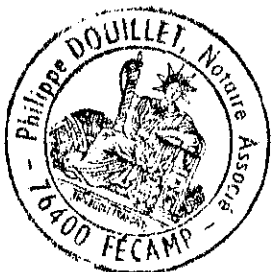
A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues au paragraphe A ci-dessus .

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

C. Décisions extraordinaires

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

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



4

A handwritten mark consisting of a vertical line with a loop at the top, resembling a stylized signature or the number 4.

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

V. Dispositions diverses

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

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

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

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

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

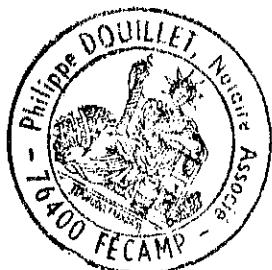
II. Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle des immeubles seront prises dans des conditions spéciales déterminées ci-après au chapitre III de la quatrième partie du présent règlement

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

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

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

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



4

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 .

Le Syndic est : La Société SEMINOR, 16 Place du Général Leclerc à FECAMP.

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



4

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

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

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

Section 3 - Pouvoirs de gestion et d'administration

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

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

A. Entretien et travaux

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

Notamment, sans que cette énumération soit limitative

- il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément, de fonctionnement et à leur réfection courante
- il fera procéder au ramonage des conduits de fumée ou shunts ;

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

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



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

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

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

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

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

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

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

B. Administration et gestion

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

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



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

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de 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 syndicat 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 .

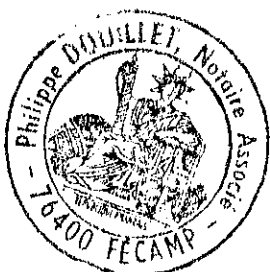
II. Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de l'immeuble, le syndicat pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect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

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndicat 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 syndicat 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 .

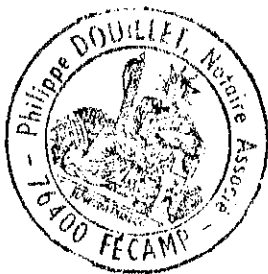
III. Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

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

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

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



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

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

CHAPITRE III

CONSEIL SYNDICAL

Un conseil syndical pourra, à tout moment, être institué par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision extraordinaire, dans les conditions de majorité prévues au IV-C de la section 2 du chapitre I de la présente 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 3 du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité ci-dessus, fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil.

CHAPITRE IV

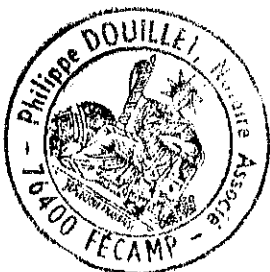
SERVICE DE L'IMMEUBLE

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

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

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

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



QUATRIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS

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

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

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

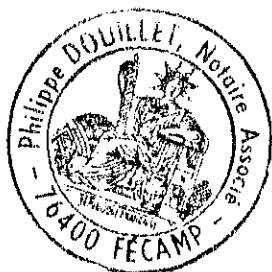
Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuité, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement se trouveront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

CHAPITRE II

RISQUES CIVILS-ASSURANCES

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

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



4

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

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

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

2° Le recours des voisins et le recours des locataires

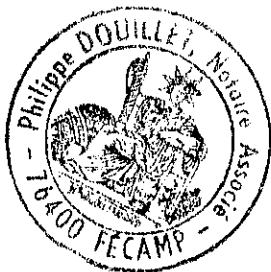
3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de construction ou de réparation ...), le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou qui sont sous sa garde .

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

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

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

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



V.

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

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

2^o Les assurances ci-dessus visées devront être fait 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 dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée .

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

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

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

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



sinistré, il est procédé à la liquidation des droits de la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué, le syndic recavant 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 syndic, se prescrivent par un délai de dix ans .

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

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

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

II. Inexécution des clauses et conditions du règlement

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

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

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



III. DOMICILE

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

IV. PUBLICITE FONCIERE

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

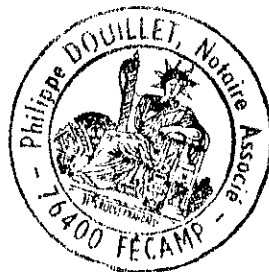
DONT ACTE établi sur QUATRE VINGT DEUX PAGES

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

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT CINQ
Le TRENTE ET UN MAI.

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

Barres tirées dans les blancs : treize
Lignes rayées comme nulles : trois
Mots rayés nuls : onze
Chiffres rayés nuls : néant
Renvois : néant



Taxe N° 120301
 MODIFSEMINOR/LEV

Le 8 MARS 1986

ETAT DESCRIPTIF MODIFICATIF
 (Hôtel de Ville- rue de la Cascade)

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

A COMPARU

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

Agissant au nom et en qualité de Directeur Général de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie par abréviation "S.E.M.I.N.O.R." société anonyme au capital de six cent mille francs, ayant son siège social à FECAMP, 16 Place du Général Leclerc, constituée pour une durée expirant le 20 JANVIER 2059, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de FECAMP sous le numéro B 346.050.024.

Monsieur DUBOSC spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 24 OCTOBRE 1984 dont un extrait certifié conforme est demeuré annexé à un acte reçu par Me DOUILLET Le 31 MAI 1985 contenant état descriptif de division-règlement de copropriété.

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

E X P O S E

1ent./

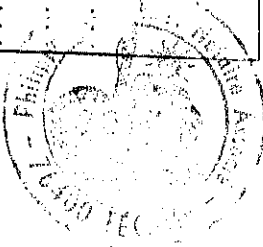
Aux termes d'un acte reçu par Maitre Philippe DOUILLET, notaire associé soussigné, le 31 MAI 1985, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques du HAVRE, le 21 Juin 1985 VOLUME 4661 numéro 16, la société S.E.M.I.N.O.R. a établi l'état descriptif de division

Droit de Timbre Payé sur État
 Autorisation du 18 Mai 1979

HARDOUIN

Précédé n° 18/933
 et enregistré à la CONSERVATION des
 HYPOTHÈQUES du HAVRE
 (Département de la Seine-Maritime)
 23 AVR. 1986. H808, n°23
 Reçu: quatre cent soixante francs.
 Le Conservateur: *[Signature]*

Taxes	410	50	460
-------	-----	----	-----



[Handwritten mark]

et le règlement de copropriété d'un immeuble collectif devant comporter plusieurs bâtiments à édifier sur un terrain situé à FECAMP (76) à l'angle de la place du Général Leclerc N° 18,20, 22 et 24 et de la rue de la Cascade N° 1, 3 et 5, figurant au cadastre rénové de la ville de FECAMP de la manière suivante :

Section AZ, numéros :

- 11 pour cinquante et un centiares, ci	51ca
- 12 pour quatre vingt douze centiares, ci.....	92ca
- 13 pour quatre ares un centiare, ci	4a 01ca
- 269, pour trente quatre centiares, ci.....	34ca
- 14, pour quinze centiares, ci.....	15ca
- et 268 pour huit ares cinquante deux centiares,ci.	8a 52ca
Soit ensemble une superficie totale de QUATORZE ARES QUARANTE CINQ CENTIARES, ci	14a 45ca

Aux termes dudit état descriptif de division il a été notamment créé les lots NUMEROS 2 et 3 dont la désignation suit :

Dans le BATIMENT A /

LOT 2 :

Au premier étage du bâtiment A, à droite en arrivant sur le palier, un appartement de trois pièces principales d'une superficie d'environ 75,67m² de type 3P, consistant en :

- entrée, rangements, une cuisine avec rangements, salle de séjour, un water-closet, une salle de bains et deux chambres.

Et les quatre cent trente six/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble, comprenant notamment le sol,ci.. 436/10.000è

LOT 3 :

Au premier étage du bâtiment A, à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de trois pièces principales, d'une superficie d'environ 78,02m² de type 3PA, consistant en :

- entrée, dégagement, rangements, une cuisine, un water-closet, une salle de déjeuner, deux chambres et une salle de bains.

Et les quatre cent cinquante/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol,ci.. 450/10.000è

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

"Chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, mais avec l'agrément exprès du Syndic et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il 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.

2ème page



A P

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

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

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

Cette stipulation ne sera pas applicable à toutes subdivisions effectuées par la Société SEMINOR si cette dernière désire subdiviser l'immeuble qu'elle réalise. En conséquence, ladite Société pourra donc procéder à la subdivision des lots dépendant dudit immeuble sans avoir à en référer à l'assemblée générale des copropriétaires.

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

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales. Dès à présent et en tant que de besoin, il est spécifié que le syndic a tous les pouvoirs les plus étendus pour intervenir à ces actes modificatifs, sans avoir préalablement à soumettre ces modifications à l'assemblée générale des copropriétaires.

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

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

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

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

2ent./

La Société SEMINOR désirant subdiviser le LOT N° 2 et rattacher une partie dudit lot au LOT N° 3 dépendant tous deux du Bâtiment A et dont la désignation précède, elle a demandé à Maître DOUILLET Notaire associé soussigné, de bien vouloir établir un état descriptif de division modificatif concernant ces deux lots, conformément aux

stipulations du règlement de copropriété ci-dessus analysé et notamment dans le respect des stipulations contenues sous la section 5 du CHAPITRE III de la DEUXIEME PARTIE.

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

ETAT DESCRIPTIF MODIFICATIF

Par les présentes, les LOTS 2 et 3 sont purement et simplement supprimés et remplacés par deux nouveaux lots, savoir :

DANS LE BATIMENT A :

LOT 37 :

Au premier étage du bâtiment A, à droite en arrivant sur le palier, un appartement de deux pièces principales d'une superficie d'environ 59,02m² de "type 2PA" consistant en :

- Entrée, rangements, une cuisine avec rangements, salle de séjour, water closet, une salle de bains et une chambre.

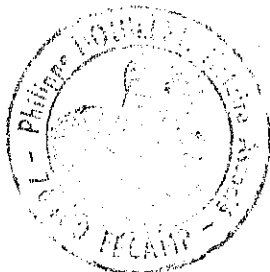
Et les trois cent trente huit/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol,
ci 338/10.000 èmes

LOT 38 :

Au premier étage du bâtiment A, à gauche en arrivant sur le palier, un appartement de quatre pièces principales d'une superficie d'environ 94,67m² de "type 4PA" consistant en :

- Entrée, dégagement, rangements, une salle de bains, un water-closet, une cuisine, une salle de séjour et trois chambres.

Et les cinq cent quarante huit/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol,
ci..... 548/10.000 èmes



Handwritten signature and the number '4' at the bottom right of the page.

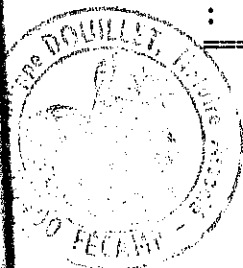
Ledit état descriptif modificatif est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après conformément à l'article 61 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959 :

N° DES LOTS	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE DES LOTS	QUOTE PAR DES TIES COMMUNES NERALES DE L'IMMEUBLE LE SOL EN 10.000 èmes	DESIGNATION DES LOTS
2	A	unique	1er étage	Appartement	436/10.000èmes	Supprimé et remplacé par le LOT N° 37
3	A	"	"	"	450/10.000èmes	Supprimé et remplacé par le LOT N° 38
37	A	"	1er étage	"	338/10.000èmes	Ancien LOT N° 2
38	A	"	1er étage	"	548/10.000èmes	Ancien LOT N° 3

Concernant les charges du Bâtiment A, elles se répartissent dorénavant de la manière suivante :

1°) Charges Générales - Spéciales et d'entretien des escaliers :

N° des lots	charges générales en 10.000 èmes	charges spéciales à chaque bâtiment	charges spéciales entretien des escaliers en 10.000 èmes
<u>BATIMENT A</u>			
1	785/10.000	3.070/10.000	0/10.000
A 4	436/10.000	1.705/10.000 °	2.460/10.000
5	450/10.000	1.760/10.000	2.540/10.000
37	338/10.000	1.322/10.000	1.907/10.000
38	548/10.000	2.143/10.000	3.093/10.000
		10.000/10.000	10.000/10.000



A

2°) Charges d'entretien de l'entrée commune au Bâtiment A :

- LOT 1	5.000/10.000 èmes
- LOT 4	1.230/10.000 èmes
- LOT 5	1.270/10.000 èmes
- LOT 37	953/10.000 èmes
- LOT 38	1.547/10.000 èmes

P L A N

Est demeuré ci-annexé après mention un plan des locaux constituant les lots 37 et 38 qui viennent d'être créés.

REPARTITION MODIFICATIVE DES CHARGES

Le comparant précise qu'il n'est apporté aucune modification de la définition et de la composition des charges tant générales que particulières contenues dans l'état descriptif-règlement de copropriété du 31 MAI 1985.

Par suite de la suppression des lots 2 et 3 et de leur remplacement par les lots 37 et 38, ces lots créés supporteront donc les charges de copropriété proportionnellement tant aux millièmes généraux que spéciaux au Bâtiment A, tels que lesdits millièmes généraux et spéciaux sont indiqués à la suite de la désignation des nouveaux lots créés.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE par les soins de Maître DOUILLET Notaire associé soussigné.

MENTIONS

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

ELECTION DE DOMICILE

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

6ème page



A P

DONT ACTE rédigé sur SEPT PAGES

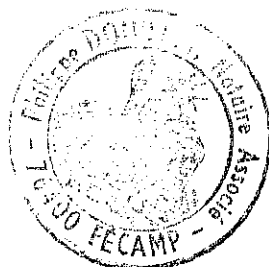
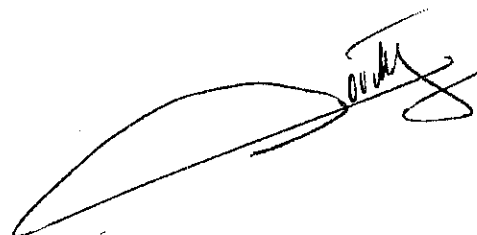
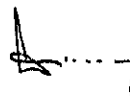
contenant une barre tirée dans un blanc, sans renvoi ni mot rayé nul ./


Fait et passé à FECAMP, 10 rue Alexandre Legros, au siège de l'Office Notarial sus-indiqué.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SIX.

Le HUIT MARS.

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




7ème page