

COPIE

ni timbrée
ni certifiée

N°00131

Le 3 FEVRIER 1978

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE
Immeuble ISLAND
Les Vikings

PARDEVANT Maitre Philippe DOUILLET, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Guy CHAUVIN et Philippe DOUILLET, Notaires associés, titulaire d'un office notarial dont le siège est à FECAMP (Seine Maritime) 14 rue Alexandre Legros, soussigné.

A COMPARU

Monsieur Roger GUEROUlt, Administrateur de Société, demeurant à FECAMP, (Seine Maritime) Rue de Mer.

Agissant en qualité d'administrateur de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie, par abréviation "SEMINOR" société anonyme au capital de deux cent mille francs, dont le siège est à FECAMP, 17 Quai Bérigny, immatriculée au registre du Commerce de FECAMP sous le numéro B 346.050.024 et au SIRET sous le n° 346 050 024 00014.

Monsieur GUEROUlt spécialement autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil d'Administration de la Société "SEMINOR" en date du quinze juin mil neuf cent soixante dix sept, dont un extrait du procès-verbal, certifié conforme, est demeuré ci-annexé après mention.

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

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

RG

P

PREAMBULE

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE :

Section 1 - Désignation du terrain (page 6)

Section 2 - Désignation des constructions (page 7)
Plans (page 8)

Section 3 - Origine de Propriété (page 8)

Section 4 - Lotissement (page 13)

- I.- ARRETE PREFECTORAL (page 14)
- II.- PROGRAMME D'AMENAGEMENT (page 15)
- III.- REGLEMENT A IMPOSER AUX ACQUEREURS (Page 16)

Section 5 - Certificat de lotissement (Page 23)

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

Section 1 - Généralités (page 24)

Section 2 - Définition des parties communes (page 24)

Section 3 - Définition des parties privatives (page 26)

Section 4 - Dispositions diverses (page 28)

CHAPITRE III - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN 10 LOTS

(Page 27)

TABLEAU RECAPITULATIF (page 47)

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I - CONDITIONS d'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES (page 48)

Section 1 - Généralités (page 50)

Section 2 - Usage des "PARTIES PRIVATIVES" (page 50)

- 1°) Généralités ;
- 2°) Destination de l'immeuble
- 3°) Occupation ;
- 4°) Harmonie et aspect de l'immeuble ;
- 5°) Plaques professionnelles
- 6°) Modifications intérieures - Travaux
- 7°) Sécurité - Salubrité ;
- 8°) Tranquillité ;
- 9°) Dispositions diverses.

Section 3 - Usage des "PARTIES COMMUNES (page 56)

- 1°) Généralités ;
- 2°) Encombrement ;
- 3°) Aspect extérieur de l'immeuble ;
- 4°) Services collectifs et éléments d'équipement ;
- 5°) Espaces libres ;
- 6°) Loggias.

Section 4 - Dispositions diverses (page 58)

CHAPITRE II - CHARGES DE L'IMMEUBLE (Page 60)

Section 1 - Principes (page 60)

Section 2 - Charges générales (page 60)

- 1°) Définition
- 2°) Répartition

Section 3 - Charges spéciales aux caves et aux locaux réservés pour la chaufferie commune à l'ensemble du lotissement (page 63)

- 1°) Définition
- 2°) Répartition

Section 4 - Charges d'entretien des escaliers et tapis (page 63)

- 1°) Définition
- 2°) Répartition

Section 5 - Charges des ascenseurs (page 64)

- 1°) Définition
- 2°) Répartition

Section 6 Charges de chauffage et d'eau chaude (page 64)

- 1°) Exposé préalable
- 2°) Définition
- 3°) Répartition

Section 7 - Charges d'eau froide (page 68)

Section 8 - Dépenses diverses :

- 1°) Ravalement et réfection générale ;
- 2°) Entretien des loggias ;
- 3°) Vide Ordures ;
- 4°) Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes
- 5°) Reconstruction partielle ;
- 6°) Reprises des vestiges ;
- 7°) Aggravation des dépenses ;
- 8°) Dépenses afférentes aux parties privatives

Section 9 - Etat de répartition des charges (page 70)

Section 10 - Règlement - Provisions - Fonds de Prévoyance - Garantie (page 75)

CHAPITRE III - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ - INDIVISION - HYPOTHÈQUES - LOCATIONS - MODIFICATION DES LOTS (page 76)

Section 1 - Mutations de propriété (page 76)

- 1°) Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs ;
- 2°) Cession des caves ;
- 3°) Mutation entre vifs
- 4°) Mutation par décès ;

Section 2 - Indivision, démembrement de la propriété (page 78)

Section 3 - Hypothèques (page 79)

Section 4 - Locations - autorisations d'occuper (page 79)

Section 5 - Modification des lots (page 80)

Section 6 - Actions en justice (page 80)

TROISIÈME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES (page 81)

Section 1 - Généralités (page 81)

Section 2 - Assemblées des copropriétaires (page 82)

- I.- Droit de vote ;
- II.- Convocation des assemblées ;
- III.- Tenue des assemblées ;
- IV.- Décisions
 - A) Décisions ordinaires ;
 - B) Décisions prises dans des conditions particulières de majorité
 - C) Décisions extraordinaires ;
- V. - Dispositions diverses

CHAPITRE II - SYNDIC (page 87)

Section 1 - Généralités (page 87)

Section 2 - Désignation (page 87)

Section 3 - Pouvoirs de gestion et d'administration (page 88)

- A) Entretien et travaux
- B) Administration et gestion

Section 4 - Pouvoirs d'exécution et de représentation (page 90)

CHAPITRE III - CONSEIL SYNDICAL (page 92)

CHAPITRE IV - ASSOCIATION SYNDICALE DU LOGEMENT LES
VIKINGS (page 92)

CHAPITRE V - SERVICE DE L'IMMEUBLE (page 92)

QUATRIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS
(Page 93)

CHAPITRE II - RISQUES CIVILS - ASSURANCES (Page 93)

CHAPITRE III - RECONSTRUCTION (page 95)

CHAPITRE IV - LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES
(Page 95)

I.- LITIGES (page 95)

II.- INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU
REGLEMENT (page 96)

III.- DOMICILE (page 96)

IV.- PUBLICITE FONCIERE (page 95)

5ème page

AP

Q.

PREAMBULE

I.- Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi 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 fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution ;
- 3°) D'organiser l'administration de l'immeuble ;
- 4°) De prévoir les conditions d'amélioration de l'immeuble, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

II.- Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou 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 la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

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

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

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 édifié sur un terrain sis à BECAMP (Seine Maritime) d'une superficie de deux mille cent cinquante cinq mètres carrés, constituant le lot numéro trois du lotissement dit "Lotissement les Vikings" approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet de la Seine Maritime en date du 15 décembre 1965, dont il va être plus amplement parlé ci-après,

figurant au cadastre rénové de la Ville de FECAMP,
sous le numéro 285 de la section BP, pour une superficie
de deux mille cent cinquante cinq mètres carrés ,
ci 2.155m2
=====

Observation étant ici faite qu'avant la révision
du cadastre ce terrain figurait au cadastre sous
les numéros 481p, 482p et 483p de la section C,
lieudit "Plaine de Saint Léonard".

Ce terrain est borné :
Au nord par le lot treize du lotissement ;
A l'est et au sud par une voie privée aboutissant
à la rue Léon Dufour ;
A l'ouest par une voie privée aboutissant à la route
de Saint Léonard.

Section 2 - Désignation des constructions :

Les constructions édifiées sur le terrain ci-dessus
désigné comprennent un seul bâtiment , se décomposant
comme suit :

- Un sous-sol divisé en dégagement et couloir, une
chaufferie commune à l'ensemble des bâtiments édifiés sur
le lotissement les Vikings avec dans cette chaufferie la
sous-station de l'immeuble faisant l'objet des présentes,
un local commun dans lequel se trouve le surpresseur ne
fonctionnant pas , et vingt neuf caves ;

- Un rez de chaussée divisé en deux entrées desser-
vant respectivement les escaliers A et B , un local com-
mun aux propriétaires ou occupants de l'immeuble Island,
un local à usage de vestiaire et douche pour le chauffeur
de la chaufferie commune dont il est ci-dessus question,
deux locaux vide-ordures, quinze caves et sept garages ;
En outre, à l'extérieur il existe un escalier desservant
la chaufferie commune ;

- Au premier étage :
Dans l'escalier A : Palier, séchoir collectif, deux
appartements de deux pièces principales ; vide ordures ;
Dans l'escalier B : Palier et local vide-ordures,
séchoir collectif et deux appartements de deux pièces
principales ;

- Et sept étages courant comprenant chacun :
Dans l'escalier A : Palier et local vide-ordures,
un appartement de deux pièces principales, un appartement
d'une pièce principale, et un appartement de trois pièces
principales ;

Dans l'escalier B : Palier et local vide-ordures,
un appartement de deux pièces principales, un appartement
d'une pièce principale, et un appartement de trois pièces
principales ;

En outre, chaque appartement dispose d'une loggia
à l'exception des appartements de deux pièces situés à
chacun des étages courant qui ont deux loggias (séjour et
chambre)

RG



P L A N S

Sont demeurés ci-annexés après mention, savoir :

- 1°) Un plan du sous-sol ;
- 2°) Un plan du rez de chaussée ;
- 3°) Un plan du premier étage ;
- 4°) Et un plan des sept étages courant ;

Ces plans ont été établis par Monsieur Antoine GEORGE Architecte à FECAMP.

Les éléments d'équipement portés sur lesdits plans ne constitueront en aucun acas un caractère contractuel, les locaux étant vendus dans l'état où ils se trouveront lors de la régularisation du contrat ; il en est de même des superficies portées sur ces plans.

Section 3 - ORIGINE DE PROPRIETE :

L'immeuble faisant l'objet des présentes appartient à la Société SEMINOR de la manière suivante :

- Les constructions pour les avoir faites édifier à la suite de la délivrance par Monsieur le Maire de la Ville de FECAMP le 25 février 1966 d'un permis de construire portant le numéro 76 259 6 8029 R; lesdites constructions, une fois achevées, ayant fait l'objet d'un certificat de conformité délivré par Monsieur le Maire de FECAMP, le 12 juin 1968.

Une photocopie de ce permis de construire et du certificat de conformité sont demeurées ci-annexées.

- Et le terrain, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La Société de Construction et de Promotion immobilière Normande, par abréviation COPRINOR, société anonyme au capital de cent mille francs, dont le siège est à FECAMP, 17 rue de l'Inondation, alors immatriculée au registre du commerce de Fécamp sous le numéro 64 B 11.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean MACRON, notaire à FECAMP, prédécesseur immédiat de la S.C.P. Guy Chauvin et Philippe Douillet, le vingt neuf avril mil neuf cent soixante six.

Cette acquisition a été consentie et acceptée moyennant le prix de vingt huit mille quinze francs, que la Société SEMINOR a payé comptant aux termes de l'acte présentement analysé qui en contient quittance.

Outre, les conditions générales des ventes, la société SEMINOR s'est engagée à supporter cent soixante quinze/millièmes du coût de l'ensemble des travaux de voirie et de réseaux divers afférents à tout le lotissement des Vikings

Audit acte est demeuré annexé après mention, le certificat prescrit par l'article 115 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation modifié par le décret 58-1466 du 31 décembre 1958, délivré par Monsieur le Préfet de la Seine Maritime le 17 mars 1966 et ce qui concerne la parcelle de terrain dont il s'agit.

Une expédition dudit contrat de vente a été publiée au deuxième bureau des hypothèques du Havre, le treize

RG

juin 1966, volume 1071 numéro 26.

Sur cette publication il a été délivré du chef de la société venderesse un état entièrement négatif.

Le comparant précise en outre que les constructions édifiées sur ce terrain ainsi qu'il est dit ci-dessus ont été réalisées en partie avec des fonds prêtés par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, en vertu d'un acte reçu par Maître MACRON, notaire sus-nommé, le 13 janvier 1967.

En vertu de cet acte, une inscription d'hypothèque conventionnelle a été prise contre la société SEMINOR, le vingt six janvier mil neuf cent soixante sept, volume 174 numéro 66.

Origine plus antérieure du terrain

I.- En ce qui concerne une parcelle d'une contenance d'environ 380 mètres carrés :

Du chef de la Société COPRINOR

Cette parcelle de terrain a été acquise par la Société COPRINOR sus-nommée de :

Monsieur Jean Louis Joseph PRENTOUT, négociant armateur, demeurant à FECAMP, 14 Grand Quai, époux de Madame Suzanne Marie Louise MERRIENNE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MARIE, notaire à Criquetot l'Esneval et Maître MACRON, notaire sus-nommé, le 10 juillet 1964, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques du Havre, le quinze septembre 1964, volume 952 numéro 33.

Sur cette formalité, Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques a délivré du chef des vendeurs un état entièrement négatif.

Du chef de Mr PRENTOUT

Précédemment cette parcelle appartenait, avec d'autres, à Monsieur PRENTOUT sus-nommé par suite des faits suivants :

I.- Ce terrain dépendait précédemment de la communauté de biens réduite aux acquêts, ayant existé entre Madame Marie Angélique MALANDAIN, en son vivant propriétaire, et Monsieur Aimé Charles PRENTOUT, demeurant ensemble à FECAMP, 14 Grand Quai, par suite de l'acquisition que Monsieur PRENTOUT en avait faite de Monsieur Alexandre Paul CHANCEREL, demeurant à FECAMP, rue de l'Éducation, suivant acte reçu par Maître NICOLAI, notaire à FECAMP, le 24 février 1920.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant un prix qui a été payé ainsi que le constate un acte de quittance reçu par Maître NICOLAI, notaire sus-nommé, le 16 novembre 1921.

Une expédition dudit contrat a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE, le 19 avril 1920, volume 456 numéro 32, avec inscription d'office du même

RG

jour , volume 8 numéro 241, laquelle a été radiée définitivement le 13 juin 1922, en vertu de l'acte de quittance sus-énoncé.

Sur cette transcription et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur audit bureau des hypothèques a délivré du chef du vendeur et de trois précédents propriétaires un état entièrement négatif d'inscriptions, transcriptions, saisies et mentions de toute nature.

II.- Monsieur Aimé Charles PRENTOUT, en son vivant négociant en salaisons, est décédé en son domicile à FECAMP, 14 Grand Quai, le 19 avril 1935, laissant :

A - Son épouse survivante :

Madame Marie Angélique MALANDAIN sus-nommée :

Commune en biens d'acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître RONCERAY, notaire à FECAMP, le 20 mai 1895 ;

Ayant droit à titre de convention de mariage en vertu de l'article 3 dudit contrat, outre sa moitié en pleine propriété dans les bénéfices de communauté, à l'usufruit et jouissance pendant sa vie de l'autre moitié des mêmes bénéfices revenant à la succession de son mari ;

Donataire en vertu d'un acte reçu par Maître LE MONNIER, notaire à FECAMP, le 18 juin 1927, de l'usufruit de l'universalité de tous les biens meubles et immeubles composant la succession de son mari, au jour de son décès.

B - Et pour unique héritier :

Monsieur Jean Louis Joseph PRENTOUT sus-nommé.

Ainsi que ces qualités ont été constatées par un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur PRENTOUT par Maître LE MONNIER, notaire sus-nommé, le 25 avril 1935.

III.- Aux termes d'un acte reçu par Maître MACRON, notaire sus-nommé, le 9 juillet 1949, contenant entre Madame Veuve PRENTOUT née MALANDAIN sus-nommée et Monsieur Jean PRENTOUT, son fils, le partage partiel des immeubles dépendant de la communauté de biens réduite aux acquêts ayant existé entre Monsieur et Madame PRENTOUT-MALANDAIN il a été attribué en toute propriété à Madame Veuve PRENTOUT notamment le terrain situé à FECAMP, lieudit "Les Hauts Camps" dont une partie fait l'objet des présentes.

Ce partage a eu lieu sans soulte à la charge de Madame PRENTOUT.

Une expédition dudit acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques du Havre, le 19 août 1949, volume 170, numéro 41.

IV.- Aux termes d'un acte reçu en présence de témoins par Maître MARIE, le 30 décembre 1955, Madame Veuve PRENTOUT née MALANDAIN a fait donation entre vifs et irrévocable à Monsieur Jean PRENTOUT, son fils, de la nue propriété

RG

pour y réunir l'usufruit au décès de Madame PRENTOUT, do
natrice, du terrain dont une partie fait l'objet des pré-
sentes.

Cette donation a eu lieu sous diverses charges et
conditions, notamment sous la réserve du profit de la dona-
trice de l'usufruit et jouissance pendant sa vie et par
ailleurs elle a été consentie sans charge de soulte.

Une expédition de cet acte de donation a été trans-
crite au deuxième bureau des hypothèques du Havre, le 4
avril 1956, volume 444, numéro 30.

V.- Madame Veuve PRENTOUT née MALANDAIN sus-nommée est
décédée en son domicile à FECAMP, 14 Grand Quai, le 19 dé-
cembre 1957, laissant pour seul héritier : Monsieur Jean
PRENTOUT, son fils sus-nommé.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un ac-
te de notoriété dressé après le décès de Madame PREN-
TOUT par Maître MARIE, notaire à Criquetot l'Esneval
le 23 décembre 1957.

Par suite de ce décès, l'usufruit que Madame PRENTOUT
née MALANDAIN s'était réservé s'est éteint et le terrain
dont on s'occupe actuellement est devenu la propriété ex-
clusive de Monsieur PRENTOUT.

2.- En ce qui concerne le surplus du terrain d'une
contenance d'environ 1775 mètres carrés :

Du chef de la Société COPRINOR

Cette parcelle de terrain a été acquise par la Société
COPRINOR sus-nommée, savoir :

I.- Originellement cette parcelle de terrain apparte-
nait à Monsieur Victor Charles GALISSARD en son vivant
courtier maritime, né à Fécamp le 9 mars 1870, veuf en
premières nocces de Madame Marie Charlotte GILBERT, et à
Madame Yvonne Alice LEBER, son épouse, née à Fécamp, le
6 avril 1895, demeurant alors ensemble à Fécamp, 24 route
de Saint Léonard, à raison de moitié chacun, par suite
du legs universel qui leur avait été consacré dans ces
proportions, par Mademoiselle Albertine Hélène PORRET, née
à FECAMP, le 25 octobre 1883, en son vivant, sans profes-
sion, demeurant à FECAMP, 26 rue Gustave Lambert, décédée
à FECAMP, 3 rue Saint Nicolas, où elle se trouvait momen-
tamment, le 18 aout 1946, aux termes de son testament
fait en la forme olographe en date à Fécamp, du 17 avril
1937, déposé au rang des minutes de Me LEBELLIER, prédéces-
seur médiateur de la S.C.P. Guy CHAUVIN et Philippe DOUILLET,
le 22 aout 1946, en vertu d'une ordonnance rendue par Mon-
sieur le Président du Tribunal Civil du Havre contenue en
son procès-verbal d'ouverture et de description dudit tes-
tament en date du même jour.

Ce legs universel a pu recevoir son entière exécution
Mademoiselle PORRET étant décédée sans laisser d'héritier à
réserve, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé
par Maître LEBELLIER, notaire sus-nommé, le 5 septembre
1946.

RS

Monsieur et Madame GALISSARD-LEBER ont été envoyés en possession dudit legs universel, suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil du Havre, le 14 octobre 1946 ; la grosse de cette ordonnance d'envoi en possession a été déposée au rang des minutes dudit Maître LETELLIER, aux termes d'un acte reçu par lui, le 23 octobre 1946.

La transmission des biens immobiliers dépendant de la succession de Mademoiselle PORET a été constatée aux termes d'un acte reçu par Maître LETELLIER, le 16 décembre 1946, dont une expédition a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques du Havre, le 3 mars 1947, volume 80 numéro 27.

II.- Monsieur Victor Charles GALISSARD, en son vivant, ancien courtier maritime, sus-nommé, est décédé en son domicile à FECAMP, 24 route de Saint Léonard, le 21 juillet 1957, laissant :

A) Son épouse survivante :

Madame Yvonne Alice LEBER, également sus-nommée :

a) Commune en biens d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître NICOLAI, notaire à FECAMP, le 22 novembre 1950 ;

b) Donataire en vertu de l'article 17 dudit contrat, de l'usufruit pendant sa vie de tous les biens meubles et immeubles composant la succession de son défunt mari ;

c) Donataire en vertu d'un acte reçu en présence réelle de témoins par Maître LETELLIER, notaire sus-nommé, le 19 septembre 1944, enregistré de l'usufruit de l'universalité des biens composant la succession de son défunt mari.

Cette donation a été confirmée par un testament de Monsieur GALISSARD, fait en forme olographe en date à Fécamp, du 6 octobre 1944, déposé après les constatations légales au rang des minutes de Maître MACRON, notaire sus-nommé, le 3 octobre 1957.

B) Et pour unique héritier, sauf les droits de l'épouse survivante, son fils issu de son premier mariage avec Madame Marie Charlotte CAUMONT précédée :

Monsieur René Victor Michel GALISSARD, mineur, demeurant à ROUEN, 18 rue Louis Poterat.

Ainsi que ces qualités sont constatées par l'intitulé de l'inventaire dressé après le décès de Monsieur GALISSARD, par Maître MACRON suivant procès verbal en date du 19 mai 1958.

Suivant acte reçu par ledit Me MACRON, le 19 mai 1958 Monsieur René GALISSARD a consenti à l'exécution de la donation universelle en usufruit consentie par Monsieur GALISSARD, son père, au profit de son épouse.

Et suivant acte reçu par Me MACRON, le 2 août 1958, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques du Havre, le 15 septembre 1958, volume 969 numéro 14, il a été constaté la transmission des biens immobiliers dépendant de la succession de Monsieur GALISSARD.

Rf

III.- Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean MACRON, notaire sus-nommé, le 31 juillet 1964, Madame Yvonne Alice LEBER, sans profession, demeurant à FECAMP, route de Saint Léonard n° 24, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Victor Charles GALISSARD a vendu à la Société COPRINOR, ses droits étant de moitié en pleine propriété et de moitié en usufruit, dans la parcelle de terrain dont on s'occupe actuellement.

Cette vente a été consentie aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et moyennant un prix qui a été payé comptant aux termes de l'acte présentement analysé qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques du Havre le 7 septembre 1964, volume 951 numéro 11.

IV.- Enfin, aux termes d'un acte reçu par Maître DESCHAMPS notaire à GRAND COURONNE et Maître MACRON, notaire sus-nommé, le vingt et un septembre 1964, Monsieur René Victor Michel GALISSARD, gardien, demeurant à DEVILLE LES ROUEN, 57 rue Jules Ferry a vendu à la Société COPRINOR, ses droits étant de moitié en nue propriété dans la parcelle dont il s'agit.

Cette vente a été consentie aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et moyennant un prix qui a été payé comptant aux termes de l'acte présentement analysé qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques du Havre, le 21 octobre 1964, volume 959 numéro 28.

Section 4 - Lotissement :

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus le terrain ci-dessus désigné dépend d'un lotissement dont le programme d'aménagement et le règlement à imposer aux acquéreurs ont été approuvés par arrêté de Monsieur le Préfet de la Seine Maritime en date du 15 décembre 1965, dont une ampliation a été publiée au deuxième bureau des hypothèques du Havre le 27 décembre 1965, volume 1038 numéro 22.

Un exemplaire du plan parcellaire du lotissement, et du plan-masse des constructions projetées, une ampliation de l'arrêté préfectoral sus-visé, du programme d'aménagement et du règlement à imposer aux acquéreurs sont demeurés joints et annexés après mention à la minute d'un acte en constatant le dépôt dressé par Maître MACRON, notaire sus-nommé, le 29 avril 1966.

L'arrêté préfectoral approuvant le lotissement, le programme d'aménagement et le règlement à imposer aux acquéreurs sont ci-après littéralement rapportés :

I.- ARRETE PREFECTORAL :

Article premier :

Son approuvées les pièces du projet sus-visé relatif au lotissement d'un terrain situé à FECAMP en bordure du C.V.O. N° 32 et du chemin départemental numéro 79 appartenant à la Société Anonyme de Construction Promotion Immobilière Normande intitulée COPRINOR constituée le 23 juin 1964, siège social à FECAMP, 17 rue de l'Inondation, Président Directeur Général Monsieur Michel DUBOSC, demeurant à la même adresse.

Les prescriptions suivantes devront être observées :

L'implantation des constructions individuelles à édifier sur les lots numéros 18, 19, 20 devra être conforme à celle prévue au plan parcellaire ci-annexé.

Le nombre d'étages du bâtiment G à édifier sur le lot dix sera limité à R + 6, conformément à l'accord préalable.

Un parking devra être aménagé sur le lot numéro 14.

Le réseau d'eau potable devra être renforcé jusqu'à la canalisation principale de la rue Charles Leborgne, les conduites existant auprès du lotissement étant insuffisantes pour en assurer la desserte.

En ce qui concerne l'assainissement en l'absence d'une station d'épuration primaire pour l'ensemble du lotissement une fosse septique sans filtre épurateur sera placée au droit de chaque cage d'escalier des immeubles, le volume de la fosse étant de deux cent cinquante litres par usager et l'effluent devant être évacué dans le réseau unitaire.

L'assainissement des constructions individuelles devra être assuré dans des conditions réglementaires.

Pour la défense contre l'incendie de ce lotissement les emplacements et le nombre de B I de 100 m² devront être définis en accord avec les services d'incendie.

Article deux :

Aucune construction ne pourra être édifiée dans le lotissement sans la délivrance de l'alignement conforme au plan approuvé et du permis de construire prévu par les règlements en vigueur.

Article trois :

Il ne devra être procédé à aucune vente ou location de parcelles de terrain situées dans le lotissement sans la délivrance du certificat prévu à l'article 9 du décret du 31 décembre 1958. Ce certificat ne pourra être délivré qu'après exécution définitive des travaux de lotissement dans les conditions prévues au programme d'aménagement ou au règlement sauf dérogation prévue à l'article 8 du décret du 31 décembre 1958.

Article quatre :

Les droits des tiers sont expressément réservés.

Article cinq :

Cet arrêté d'autorisation deviendra caduc si les travaux d'aménagement ne sont pas commencés dans un délai qui ne devra pas excéder deux ans.

Article six :

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture,
Monsieur le Sous-Préfet du Havre,
Monsieur le Maire de Fécamp, Conseiller Général,
Monsieur le Directeur Départemental de la construction sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation leur sera adressée.

ROUEN, le 15 décembre 1965.

Le Préfet : Signé Pierre CHAUSSADE.

II.- PROGRAMME D'AMENAGEMENT :

I.- GENERALITES :

Le terrain à viabiliser est situé sur le versant SUD de la vallée de FECAMP, à huit cents mètres environ du centre de l'agglomération.

Il est bordé par la route de Saint Léopard (C.D. 79) et deux voies urbaines : la rue du Docteur Dufour et la sente de la Fromagerie. Le terrain possède également un accès sur la rue de Normandie.

Ces voies ceinturent entièrement le lotissement. Elles sont empruntées par les réseaux urbains d'assainissement, eau, gaz, électricité et éclairage public.

Onze immeubles collectifs, totalisant deux cent soixante quatre appartements, seront implantés sur ce quadrilatère dont la superficie est de quarante deux mille mètres carrés et la pente moyenne dix pour cent. Il est envisagé également la construction de quelques pavillons individuels.

II.- VOIRIE :

La desserte de cet immeuble est constituée :

- Par une voie principale partant du C.D. 79 et aboutissant à la rue Léon Dufour.

Une antenne sur cette voie donne accès aux collectifs situés au centre du terrain. Elle permet également de desservir un groupe important de porings.

- par une voie en impasse, partant de la rue de Normandie et desservant l'immeuble situé à l'ouest de l'ensemble.

Le C.D. 79, qui borde au sud le lotissement, aura sa plate-forme élargie à quinze mètres.

Enfin des allées piétonnes et escaliers, assureront une liaison aisée entre toutes les voies.

La sente de la Fromagerie qui limite à l'ouest ce lotissement, est également élargie et sera bordée, sur toute sa longueur, de parcs de stationnement.

Les chaussées et aires de stationnement ont la constitution suivante :

- fondation en matériaux tout-venant de 0m,30 d'épaisseur,

- couche de base en silex 0/60 de 0,05m d'épaisseur traité en imprégnation.

- revêtement gravillonné.

Rf

Les chaussées sont délimitées par des bordures-trottoirs préfabriqués en béton. Les trottoirs et allées piétonnes, constituées de matériaux enrobés sur forme en tout-venant, sont limités par des bordures en béton.

III - ASSAINISSEMENT :

Un collecteur général unitaire emprunte la rue du Docteur Dufour. Son diamètre (0,40m) et sa pente (7cm par mètre) lui permettent de recevoir l'ensemble des effluents pluviaux et vannes du lotissement.

Ce collecteur ne pouvant recevoir que des eaux pluviales ou épurées, une station d'épuration primaire située dans la partie basse du terrain, recueillera la totalité des eaux vannes avant leur rejet au réseau urbain.

Les canalisations sont en béton de ciment centrifugé armé pour les eaux pluviales, en amiante-ciment pour les eaux vannes.

IV - AUTRES RESEAUX :

La desserte en eau est assurée à partir de la conduite de soixante millimètres de la rue de Normandie et celle de quatre vingt millimètres de la route de Saint Léonard.

Les canalisations gaz, en 80 et 100 mm/r, empruntent les mêmes voies que celle du réseau d'eau.

L'alimentation électrique est réalisée à partir du transformateur existant sur la route de Normandie pour la partie haute, à partir d'un transformateur à construire pour la partie basse.

L'éclairage public est rattaché à ces transformateurs, la commande de l'éclairage étant réalisée à l'aide de cellules photo-électriques LUMANDAR.

Enfin, la liaison téléphonique pourra ultérieurement être réalisée par une extension peu importante du réseau souterrain de PECAMP.

V - ESTIMATION DES TRAVAUX :

L'ensemble des travaux comportant les parcelles, terrassements généraux, voirie, assainissement, alimentation en eau, gaz, électricité, éclairage public, téléphone et aménagement des espaces verts, peut être estimé à un million trois cent mille francs sur la base des conditions économiques d'avril mil neuf cent soixante cinq.

III.- REGLEMENT A IMPOSER AUX ACQUEREURS

BUT

Article premier : Le présent règlement a pour but de fixer les droits et obligations des acquéreurs de parcelles dans le lotissement "LES VIKINGS".

Ces conventions ont été dressées en application du décret 58/1466 du 31 décembre 1958 et elles seront soumises à l'approbation préfectorale.

QUALIFICATION

Article deux :

Le présent règlement est imposé, non seulement aux acquéreurs, mais encore à leurs héritiers ou ayants-droit.

à leurs cessionnaires à quelque titre que ce soit.

Il doit être fait mention dudit règlement dans tous les actes de vente, de cessions ou de mutation de droits.

ACCEPTATION DE LA VOIRIE

Article trois :

Tout acquéreur en signant son acte d'acquisition accepte la forme de son lot dont le plan est annexé. Il déclare bien connaître le tracé général des voies qui desservent le lotissement et s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leur tracé.

Il n'aurait encore aucune réclamation à élever en cas de modification des formes et des surfaces des autres lots que le sien et dans le cas de modifications qui pourraient être apportées à la voirie d'accord avec les autorités préfectorales et municipales qualifiées ou sur leur initiative.

ATTRIBUTION DU SOL DE LA VOIRIE

Article quatre :

Pour desservir les lots de terrain mis en vente il a été établi par la société un certain nombre de rues et allées piétonnes.

Ces voies seront affectées à la circulation publique comme l'est une voie communale.

Les acquéreurs ne pourront en aucun cas, intercepter ou gêner la libre circulation par des dépôts d'objets ou de matériaux quelconques, ou en y laissant séjourner des véhicules ni d'y faire aucun dépôt d'immondices.

La Société vendeuse demeurera seule juge de l'opportunité du classement des voies de communications dans le réseau urbain; en conséquence les acquéreurs ne pourront s'opposer à un classement de cette nature auquel la société aurait consenti; ils ne pourront de même provoquer ni l'accepter sans l'adhésion de cette dernière.

A mesure que les voies de communication seront classées ou abandonnées à la commune de Fécamp, elles seront soumises au régime des autres chemins communaux et les acquéreurs seront tenus de se soumettre à ce régime sans qu'ils puissent, en aucun cas, exercer une réclamation ni un recours contre la société vendeuse.

ENTRETIEN DE LA VOIRIE

Article cinq :

Jusqu'au jour où ces voies de communication seront classées comme voies communales, la société COPRINOR en aura la direction et en règlera l'entretien; elle établira seule les règlements pour l'usage desdites voies. Les acquéreurs seront tenus de participer aux frais d'entretien des rues, allées piétonnes et escaliers proportionnellement aux millièmes inscrits au tableau ci-joint en annexe I.

Les services de la société COPRINOR seront rétribués au tarif officiel des syndicats d'immeubles.

Cette société ne pourrait céder ses droits qu'à une association syndicale des propriétaires groupant tous les acquéreurs des parcelles du lotissement qui assurerait les mêmes obligations dans le cadre de la législation sur les

associations syndicales.

PRISE DE POSSESSION

Article six :

Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état ni pour aucun autre motif quelqu'il soit.

Notamment en ce qui concerne les surfaces annoncées au présent projet, il reste bien entendu que ces surfaces ne sont que provisoires et qu'elles ne deviendront définitives qu'après le bornage des lots celui-ci ne pouvant être exécuté qu'après approbation préfectorale du lotissement.

De plus il est stipulé que les emprises des talus, tant ceux de déblais que ceux de remblais, qui ont été nécessaires à la construction des voies intérieures sont incluses dans les surfaces vendues et qu'ainsi les dits talus appartiennent aux acquéreurs.

Toutefois les talus nécessaires au soutien du chemin départemental numéro 79, route de Saint Léonard, et de la sente de la Fromagerie, font partie de l'emprise desdites voies et la limite de la propriété vendue aux acquéreurs sera au pied ou au sommet de ces talus suivant les cas.

Ces talus qui contribuent à la sécurité de la voirie ne devront en aucun cas être modifiés; toutefois si une modification de leur assiette s'avérait nécessaire, le propriétaire qui se rendrait responsable de cette modification ne pourrait le faire qu'après avoir reçu les agréments des services compétents et notamment ceux du Ministère de la construction et du service ordinaire des Ponts et Chaussées.

Maitre MACRON, sera chargé de la rédaction des actes de vente.

RESTRICTION A LA SUBDIVISION

Article sept :

Tout acquéreur de un ou plusieurs lots ne pourra subdiviser sa propriété, la louer ou la vendre sans s'être conformé aux lois ou règlements en vigueur et notamment ceux sur les lotissements et l'urbanisme.

OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Article huit :

Sur chacun des lots suivants, l'acquéreur devra édifier ou faire édifier dans le délai maximum de quatre années à dater de la signature de l'acte de vente, une construction répondant aux conditions imposées par le plan masse étudié par Messieurs WIENER et MOUCHET, architectes Urbanistes.

Lots intéressés par le paragraphe ci-dessus :

Lot 1	Immeuble M
Lot 2	Immeuble B
Lot 3	Immeuble A
Lot 4	Immeuble D
Lot 5	Immeuble C
Lot 14	Immeuble I

Les lots 18,19,20, pourront être construits de pavillons suivant les indications portées au plan parcellaire. Les constructions devront être jumelées et respecter les marges de recul réglementaires tant sur l'alignement que sur les limites parcellaires.

Le lot 6 restera propriété de la société COPRINOR qui assurera tous les aménagements nécessaires : espaces verts, dépendances communes, parkings, qui seront mis à la disposition des copropriétaires des immeubles E.F.G.H. et J. à édifier sur les lots 7,8,10,9, 11.

Le lot 6 supportera les servitudes d'accès à ces immeubles ainsi que les servitudes de vue directe et d'aération des baies de ces bâtiments.

Il restera indivisible et ne pourra être cédé par la société COPRINOR qu'à une association de propriétaires groupant les copropriétaires desdits bâtiments.

Les lots 12 et 13 seront aménagés par la société COPRINOR en parkings et espaces verts à l'usage des mêmes bénéficiaires que le lot 6 auquel ils seraient rattachés obligatoirement en cas de cession.

Les lots 21, 22 et 23 sont réservés à la construction de garages qui seront réalisés par la société COPRINOR et ne pourront être cédés par elle qu'aux seuls copropriétaires des bâtiments ponctuels E.F.G.H.I.J. et associés à un règlement particulier qui devra être approuvé préalablement à leur cession.

Les lots 15 et 17 ne pourront être cédés (ou échangés) qu'aux propriétaires riverains.

Le lot 16 sera aménagé en espaces verts par la société COPRINOR et rattaché au lot 6 avec les mêmes obligations. Il pourra éventuellement recevoir des garages.

Les lots 24 et 25 seront cédés gratuitement aux collectivités publiques pour l'élargissement des voies.

Les lots 26 et 27 constituant la voie de desserte sont destinés soit à être classés dans le domaine communal, soit à être cédés à une association syndicale de tous les propriétaires du lotissement.

CLOTURES

Article neuf :

a) Limites sur la voie publique : sont rigoureusement interdites sauf pour les lots 15,17, 18,18 et 20.

b) Limites séparatives entre les lots : Les clôtures sont rigoureusement interdites sur les limites séparatives entre les lots, sauf cependant sur les limites séparatives entre les lots : 14 et 15, 16 et 17, 17 et 18, 19 et 20, 19 et I, I et 2.

Toutes les clôtures, sans aucune exception, tant celles autorisées en bordure des voies publiques, que celles permises en bordures des voies du lotissement ou celles accordées entre certains lots, devront être établies conformément au règlement d'urbanisme de la ville de FÉCAMP.

La construction de ces clôtures sera soumise aux formalités d'alignement et de permis de construire.

CONSTRUCTIONS

Article dix :

Les acquéreurs seront tenus de se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment ceux concernant l'urbanisme et le permis de construire.

Ils devront respecter les indications du plan masse joint au présent dossier, tant pour ce qui concerne les distances des constructions par rapport à la voirie que celles qui les séparent des autres constructions.

Les entreprises de constructions désignées par les acquéreurs devront implanter les immeubles dont ils ont la charge par Monsieur CATINAULT, géomètre-expert à FÉCAMP.

Bâtiments annexes :

Aucun bâtiment annexe ne sera toléré sur les parcelles du lotissement.

Les acquéreurs, s'ils envisagent la possibilité d'un garage, devront obligatoirement le prévoir dans le bâtiment principal.

Branchements :

Les branchements aux divers réseaux d'eau, de gaz, d'électricité et d'égoûts, seront exécutés par les services entreprises ou concessionnaires compétents à la diligence et aux frais des acquéreurs.

TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT ESPACES LIBRES

Article onze :

Pour conserver au lotissement un caractère résidentiel, les acquéreurs seront tenus :

- de conserver leur immeuble ou leur maison dans un état constant de propreté,
- de participer aux frais de nettoyage des trottoirs et caniveaux,
- de participer aux frais d'entretien des pelouses, qui sont obligatoires sur la totalité de la surface restante des parcelles après implantation des constructions et des massifs de fleurs.

Les indications ci-dessus sont valables pour les acquéreurs des lots suivants : 1,2,3,4,5,7,8,9,10,11,14, 18,19 et 20, conformément aux répartitions des frais indiqués sur les tableaux insérés en annexes :

Annexe I : Frais d'entretien de la voirie,

Annexe II : Frais d'entretien des pelouses et massifs floraux.

RF

Les acquéreurs des lots à constructions individuelles devront planter des pelouses : lots 18,19,20. Ils n'auront pas à participer aux frais d'entretien des pelouses du lotissement.

Toutefois, ils auront à régler leur part de frais d'entretien de voirie.

Les jardins potagers sont interdits sur toute la surface du lotissement.

Sont aussi interdits :

Les cordes à linges, les séchoirs extérieurs, les réclames, tant celles sur panonceaux que celles peintes sur les murs des constructions, les niches à chiens, les porcelaines, les clapiers, les dépôts de matériel, ainsi que ceux nécessaires à la construction et seulement pendant la durée de celle-ci.

Si certaines clotures sont doublées de haies, les dernières seront taillées au moins deux fois par an.

Les espaces libres seront couverts de pelouses qui seront tondues au moins une fois par mois aux frais des acquéreurs ainsi qu'il est dit ci-dessus et à la diligence de la société COPRINOR.

ASSURANCES

Article douze :

Les acquéreurs devront assurer les constructions édifiées par leurs soins sur les lots acquis tant qu'ils resteront débiteurs de tout ou partie de leur acquisition.

RECOURS RECIPROQUES DES PROPRIETAIRES

Article treize :

Tout propriétaire acquéreur d'un terrain soumis au présent règlement aura droit d'exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées et auxquelles il aurait été contrevenu.

Par suite toute discussion à ce sujet devant se vider directement entre eux sans que dans aucun cas ni sous aucun prétexte le lotisseur ou ses mandataires puissent être mis en cause.

SERVITUDES

Article quatorze :

Indépendamment des obligations du présent règlement, les terrains vendus le sont avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues ordinaires ou de droit pouvant leur profiter ou leur nuire, et notamment celles de passage et d'entretien des canalisations diverses assurant la desserte des bâtiments.

Les acquéreurs paieront à dater du jour de leur acquisition toutes les contributions, impositions, taxes et charges quelconques mises et à mettre sur les biens vendus.

Ils supporteront comme de droit les frais de leur acte d'achat ainsi que ceux du plan qui y sera annexé.

df

P

Les propriétaires seront tenus de laisser le libre passage aux agents chargés de la gestion, de la réparation ou de l'entretien des divers réseaux.

TRANSCRIPTION ET PURGE

Article quinze :

Chaque acquéreur remplira en ce qui le concerne et s'il le juge à propos, à sa diligence et à ses frais, les formalités de purge et si pendant l'accomplissement de ces formalités ou lors de la transcription, il y a ou survient des inscriptions grevant l'immeuble acquis le lotisseur sera tenu d'en apporter mainlevée et certificat de radiation dans un délai de six mois de la dénonciation qui leur en sera faite au domicile ci-après élu.

ELECTION DE DOMICILE

Article seize :

Le lotisseur, pour l'exécution des présentes fait élection de domicile en l'étude de Me Jean MACRON à BECAMP, rue Alexandre Legros, notaire dépositaire des présentes.

ANNEXE I

LES VIKINGS
ENTRETIEN DE LA VOIRIE
ENTRETIEN DU RESEAU D'EGOUTS

Millièmes de répartition des frais

Lot 1	.....	61/1000è
Lot 2	.....	114/1000è
Lot 3	.....	70/1000è
Lot 4	.....	91/1000è
Lot 5	.....	91/1000è
Lot 7	.....	61/1000è
Lot 8	.....	61/1000è
Lot 9	.....	61/1000è
Lot 10	.....	106/1000è
Lot 11	.....	106/1000è
Lot 14	.....	61/1000è
Lot 18	.....	4/1000è
Lot 19	.....	4/1000è
Lot 20	.....	4/1000è

Rf

ANNEXE II

LES VIKINGS

Pelouses, arbres, fleurs et Parkings
des lots 6 et 10

Parkings des lots 12 et 13

-:-:-:-:-

Répartition des frais d'entretien sur les lots ci-
après désignés :

Lot 7	143/1000€
Lot 8	143/1000€
Lot 9	143/1000€
Lot 10	285/1000€
Lot 11	286/1000€

Section 5 - Certificat de lotissement

Ainsi qu'il est dit ci-dessus sous la titre origine de propriété, le certificat prescrit par l'article 115 du Code de l'Urbanisme et la Régénération de l'habitat par le décret n° 58-1466 du trente et un décembre mil neuf cent cinquante huit, justifiant de l'accomplissement de toutes les obligations et de tous les travaux imputés au lotisseur relativement à la parcelle de terrain constituant le LOT 3 faisant l'objet des présentes, a été délivré par Monsieur le Préfet de la Seine le vingt sept mars mil neuf cent soixante six.

Un exemplaire de ce certificat est devenu annexé après mention à la minute du contrat de vente par la Société COPRINOR à la Société SEMINOR, le vingt sept mars mil neuf cent soixante six.

Rg

CHAPITRE II

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

Section 1 : Généralités :

L'immeuble est divisé :

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

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

Section 2 - Définition des parties communes :

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

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

2°) Les fondations, les éléments porteurs de l'immeuble, ses murs, gros murs des façades et de refends, murs pignons mitoyens ou nons ;

Les éléments horizontaux de charpente, les gros ouvrages des planchers, à l'exclusion des parquets ou revêtements de sol, et des plafonds ;

Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité : les murs, les couvertures, toutes les terrasses non accessibles ou accessibles ;

Et généralement tous les éléments constituant l'ossature extérieure et intérieure de l'immeuble ;

3°) Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, les couloirs et autres parties communes ; les portes d'entrée, les portes donnant accès aux couloirs, les dégagements et locaux communs ;

4°) Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades, y compris les balcons, loggias et assimilés, encore que ceux-ci soient affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire ;

5°) Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toute nature avec leurs accessoires (coffres et gaines notamment) encore que ces conduits 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 de l'immeuble).

6°) Les colonnes montantes et descendantes d'eau et d'électricité, les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toutes natures, d'utilité commune à tous les copropriétaires ou à plusieurs d'entre eux, y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs, ainsi que leurs emplacements et accessoires, à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif;

7°) Les potes d'eau communs et les canalisations correspondantes ;

8°) Les entrées et leur hall, les cages d'escalier, les cages d'ascenseur, les paliers (à l'exclusion des portes palières des locaux privatifs) et tous dégagements communs.

Les accès, couloirs et dégagements des caves

Les locaux destinés au service commun de l'immeuble, tel que locaux vide-ordures;

9°) Les ascenseurs et leurs accessoires (cage, machinerie, câbles, etc...)

10°) Les antennes collectives de radio ou de télévision et leurs câbles de distribution, mais non comprises les prises dans les appartements.

11°) Les gaines de téléphone ;

12°) Les vide-ordures, leurs gaines, leurs accessoires (y compris les vidoirs situés sur les paliers) ;

13°) Les installations de ventilation mécanique avec leurs accessoires ;

14°) Les appareils de défense contre l'incendie propre à l'immeuble ;

15°) Et en général tous les accessoires des parties communes à l'immeuble, 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 des appartements qui seront parties privées), les appareils et équipements affectés au service particulier de l'immeuble et tous objets mobiliers à cet usage.

Rf

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 ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les porte-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs ;
- les barres d'appuis des fenêtres, les garde-corps des loggias, terrasses et assimilés (à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques) ;
- les revêtements de surface (au dessus de la couche d'étanchéité des loggias, terrasses et assimilés) ;
- les enduits intérieurs des murs et plafonds, 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 waters closets, 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, boiseries etc...);
- Et en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant les lots ci-après désignés dans l'état descriptif de division et compte tenu des précisions qui y sont données.

Section 4 - Dispositions diverses :

Par exception aux principes précédemment énoncés :

1°) Son 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 loggias ou terrasses, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, conformément aux spécifications du présent règlement de copropriété, n'en sont pas moins des parties communes, à l'exclusion du revêtement au dessus de la couche d'étanchéité et des garde-corps et barres d'appuis.

Rf

CHAPITRE III

DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS

L'immeuble faisant l'objet des présentes est divisé en QUATRE VINGT DIX NEUF LOTS (99 lots).

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 (10.000èmes).

Il est ici précisé que les numéros des caves contenus dans la désignation après l'indication du numéro du lot se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés dont il a été fait mention ci-dessus, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de caves.

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

C A V E S

Au sous-sol :

LOT NUMERO 1 :

Un grand local situé au sous-sol à usage de chaufferie collective à l'ensemble des constructions à usage d'habitations édifiées sur le lotissement dénommé "lotissement les vikings", étant précisé que dans ce local ont été installés les éléments de la sous-station de chauffage concernant l'immeuble faisant l'objet des présentes,

Et les trois cent soixante/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 360/10.000è

LOT NUMERO 2 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 2,

Et les dix/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 10/10.000è

LOT NUMERO 3 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 10,

Et les sept/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 7/10.000è

LOT NUMERO 4 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 11,

Et les sept/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 7/10.000è

A reporter 384/10.000è

Report . . . 354/10.000è

LOT NUMERO 5 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 13,

Et les sept/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

7/10.000è

LOT NUMERO 6 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 15,

Et les sept/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

7/10.000è

LOT NUMERO 7 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 16,

Et les sept/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

7/10.000è

LOT NUMERO 8 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 17,

Et les sept/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

7/10.000è

LOT NUMERO 9 :

Une cave située au sous-sol portant le numero 19,

Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

9/10.000è

LOT NUMERO 10 :

Une cave située au sous-sol portant le numero 12,

Et les onze/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

11/10.000è

LOT NUMERO 11 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 14,

Et les dix/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

10/10.000è

LOT NUMERO 12 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 18,

Et les huit/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

8/10.000è

A reporter ...

450/10.000è

Report

450/10.000è

LOT NUMERO 13 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 20,

Et les onze/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

11/10.000è

LOT NUMERO 14 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 21,

Et les onze/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

11/10.000è

LOT NUMERO 15 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 22,

Et les six/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

6/10.000è

LOT NUMERO 16 :

Une cave situées au sous-sol portant le numéro 23,

Et les six/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

6/10.000è

LOT NUMERO 17 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 46,

Et les huit/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

8/10.000è

LOT NUMERO 18 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 45,

Et les onze/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

11/10.000è

LOT NUMERO 19 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 44,

Et les treize/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

13/10.000è

A reporter

516/10.000è

RJ

Reports ... 516/10.000è

LOT NUMERO 20 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 43,
Et les dix/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 10/10.000è

LOT NUMERO 21 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 42,
Et les six/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 6/10.000è

LOT NUMERO 22 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 34,
Et les treize/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 13/10.000è

LOT NUMERO 23 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 40,
Et les sept/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 7/10.000è

LOT NUMERO 24 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 39,
Et les huit/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 8/10.000è

LOT NUMERO 25 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 27,
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 5/10.000è

LOT NUMERO 26 :

Une cave située au sous-sol portant le numéro 41,
Et les cinq/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 5/10.000è

LOT NUMERO 27 :

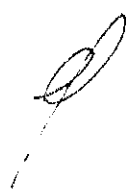
Une cave située au sous-sol portant le numéro 35,

à reporter ... 570/10.000è

Rf

Report	570.000 ⁰⁰
Et les six/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci	6/10.000 ⁰⁰
<u>LOT NUMERO 28 :</u>	
Une cave située au sous-sol portant le numéro 36,	
Et les six/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci	6/10.000 ⁰⁰
<u>LOT NUMERO 29 :</u>	
Une cave située au sous-sol portant le numéro 37,	
Et les huit/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci	8/10.000 ⁰⁰
<u>LOT NUMERO 30 :</u>	
Une cave située au sous-sol portant le numéro 38,	
Et les sept/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci	7/10.000 ⁰⁰
<u>AU REZ DE CHAUSSEE :</u>	
<u>LOT NUMERO 31 :</u>	
Une cave située au rez de chaussée portant le numéro 1,	
Et les huit/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci	8/10.000 ⁰⁰
<u>LOT NUMERO 32 :</u>	
Une cave située au rez de chaussée portant le numéro 3,	
Et les sept/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci	7/10.000 ⁰⁰
<u>LOT NUMERO 33 :</u>	
Une cave située au rez de chaussée portant le numéro 4,	
Et les sept/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci	7/10.000 ⁰⁰
A reporter.	210/10.000 ⁰⁰

Rf



Report 66/10.000è

LOT NUMERO 34 :

UN LOCAL situé au rez de chaussée à usage de douche, toilette et vestiaire pour le chauffeur ou la personne chargée de la surveillance et de l'entretien de la chaufferie collective à l'ensemble des constructions à usage d'habitation édifiées sur le lotissement dénommé "lotissement des Vikings",

Et les vingt six/dix millièmes des parties communes générales à l'ensemble de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 26/10.000è

LOT NUMERO 35 :

Une cave située au rez de chaussée portant le numéro 5,

Et les dix/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 10/10.000è

LOT NUMERO 36 :

Une cave située au rez de chaussée portant le numéro 6,

Et les sept/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 7/10.000è

LOT NUMERO 37 :

Une cave située au rez de chaussée portant le numéro 7,

Et les sept/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 7/10.000è

LOT NUMERO 38 :

Une cave située au rez de chaussée portant le numéro 8,

Et les sept/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 7/10.000è

A reporter 666/10.000è

Report ... 674/10.000è

LOT NUMERO 39 :

Une cave située au rez de chaussée portant le numéro 33,
Et les sept/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 7/10.000è

LOT NUMERO 40 :

Une cave située au rez de chaussée portant le numéro 26,
Et les sept/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 7/10.000è

LOT NUMERO 41 :

Une cave située au rez de chaussée portant le numéro 25,
Et les sept/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 7/10.000è

LOT NUMERO 42 :

Une cave située au rez de chaussée portant le numéro 28,
Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 9/10.000è

LOT NUMERO 43 :

Une cave située au rez de chaussée portant le numéro 29,
Et les douze/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 12/10.000è

LOT NUMERO 44 :

Une cave située au rez de chaussée portant le numéro 30,
Et les huit/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 8/10.000è

LOT NUMERO 45 :

Une cave située au rez de chaussée portant le numéro 31,
Et les huit/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 8/10.000è

A reporter .. 734/10.000è

Report . . . 734/10.000è

LOT NUMERO 46 :

Une cave située au rez de chaussée portant le numéro 32,
Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 9/10.000è

GARAGES

LOT NUMERO 47 :

UN GARAGE situé au rez de chaussée, Et les soixante cinq/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 65/10.000è

LOT NUMERO 48 :

UN GARAGE situé au rez de chaussée Et les soixante trois/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 63/10.000è

LOT NUMERO 49 :

UN GARAGE situé au rez de chaussée, Et les cinquante cinq/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 55/10.000è

LOT NUMERO 50 :

UN GARAGE situé au rez de chaussée, Et les cinquante cinq/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 55/10.000è

LOT NUMERO 51 :

UN GARAGE situé au rez de chaussée, Et les soixante trois/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 63/10.000è

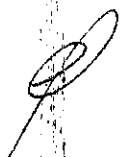
LOT NUMERO 52 :

UN GARAGE situé au rez de chaussée, Et les soixante cinq/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 65/10.000è

LOT NUMERO 53 :

UN GARAGE situé au rez de chaussée, Et les soixante dix neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 79/10.000è

A reporter . . . 1.188/10.000è

RF 34ème page 

Report..... 1.788/10.000è

ESCALIER A :

AU PREMIER ETAGE :

LOT NUMERO 54 :

Un appartement de deux pièces principales situé au premier étage de l'escalier A, à droite en arrivant sur le palier par l'escalier, comprenant :

Une entrée, une salle d'eau avec water closet, une cuisine, une salle de séjour, une chambre et loggia,

Et les cent quatre vingt deux/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

182/10.000è

LOT NUMERO 55 :

Un appartement de deux pièces principales situé au premier étage de l'escalier A, à gauche en arrivant sur le palier par l'escalier, comprenant :

Une entrée et dégagement, un cellier, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau avec water closet, loggia, une salle de séjour et une chambre,

Et les deux cent treize/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

213/10.000è

AU DEUXIEME ETAGE

LOT NUMERO 56 :

Un appartement de deux pièces principales situé au deuxième étage de l'escalier A, comprenant :

Une entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau avec water closet, une chambre avec loggia, un rangement, une salle de séjour avec loggia,

Et les cent quatre vingt dix neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

199/10.000è

LOT NUMERO 57 :

Un appartement d'une pièce principale situé au deuxième étage de l'escalier A, comprenant :

A reporter 1.782/10.000è

Rf

Report

1.782/10.000è

Une entrée, une salle d'eau avec water closet, une salle de séjour et une cuisine ; loggia devant la salle de séjour et la cuisine,

Et les cent vingt/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci.

120/10.000è

LOT NUMERO 58 :

Un appartement de trois pièces principales situé au deuxième étage de l'escalier A, comprenant :

Entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau, un water closet, une salle de séjour et deux chambres ; loggia devant la salle de séjour et une chambre,

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

254/10.000è

AU TROISIEME ETAGE :

LOT NUMERO 59 :

Un appartement de deux pièces principales situé au troisième étage de l'escalier A, comprenant :

Une entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau avec water closet, une chambre avec loggia, un rangement, une salle de séjour avec loggia,

Et les cent quatre vingt dix neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

199/10.000è

LOT NUMERO 60 :

Un appartement d'une pièce principale situé au troisième étage de l'escalier A, comprenant :

Une entrée, une salle d'eau avec water closet, une salle de séjour, une cuisine, loggia devant la cuisine et la salle de séjour,

Et les cent vingt/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

120/10.000è

A reporter ... 2.475/10.000è

LOT NUMERO 61 :

Un appartement de trois pièces principales situé au troisième étage de l'escalier A, comprenant :

Entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau, un water closet, une salle de séjour, et deux chambres ; loggia devant la salle de séjour et une chambre,

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

254/10.000è

AU QUATRIEME ETAGE :

LOT NUMERO 62 :

Un appartement de deux pièces principales situé au quatrième étage de l'escalier A, comprenant :

Une entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau avec water closet, une chambre avec loggia, un rangement, une salle de séjour avec loggia,

Et les cent quatre vingt dix neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

199/10.000è

LOT NUMERO 63 :

Un appartement d'une pièce principale situé au quatrième étage de l'escalier A, comprenant :

Une entrée, une salle d'eau avec water closet, une salle de séjour, une cuisine, loggia devant la cuisine et la salle de séjour,

Et les cent vingt/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

120/10.000è

LOT NUMERO 64 :

Un appartement de trois pièces principales situé au quatrième étage de l'escalier A, comprenant :

Entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau, un water closet, une salle de séjour et deux chambres; loggia devant la salle de séjour et une chambre,

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

254/10.000è

A reporter 3.302/10.000è

AU CINQUIEME ETAGE :

12 LOT NUMERO 65 :

Un appartement de deux pièces principales situé au cinquième étage de l'escalier A, comprenant :

Une entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau avec water closet, une chambre avec loggia, un rangement, une salle de séjour avec loggia,

Et les cent quatre vingt dix neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 199/10.000è

LOT NUMERO 66 :

Un appartement d'une pièce principale situé au cinquième étage de l'escalier A, comprenant :

Une entrée, une salle d'eau avec water closet, une salle de séjour, une cuisine, loggia devant la cuisine et la salle de séjour,

Et les cent vingt/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 120/10.000è

LOT NUMERO 67 :

Un appartement de trois pièces principales situé au cinquième étage de l'escalier A, comprenant :

Entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau, un water closet, une salle de séjour et deux chambres ; loggia devant la salle de séjour, et une chambre,

Et les deux cent cinquante quatre/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 254/10.000è

AU SIXIEME ETAGE


LOT NUMERO 68 :

Un appartement de deux pièces principales situé au sixième étage de l'escalier A, comprenant :

Une entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau avec water closet, une chambre avec loggia, un rangement, une salle de séjour avec loggia,

Et les cent quatre vingt dix neuf/dix millièmes des parties communes générales

A reporter 3.875/10.000è

df 38ème page 

Report 3.875/10.000è
de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 199/10.000è

LOT NUMERO 69 :

Un appartement d'une pièce principale situé au sixième étage de l'escalier A, comprenant :

Une entrée, une salle d'eau avec water closet, une salle de séjour, une cuisine, loggia devant la cuisine et la salle de séjour,

Et les cent vingt/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 120/10.000è

LOT NUMERO 70 :

Un appartement de trois pièces principales situé au sixième étage de l'escalier A, comprenant :

Entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau, un water closet, une salle de séjour et deux chambres; loggia devant la salle de séjour et une chambre,

Et les deux cent cinquante quatre/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci.. 124/10.000è

AU SEPTIEME ETAGE :

LOT NUMERO 71 :

Un appartement de deux pièces principales situé au septième étage de l'escalier A, comprenant :

Une entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau avec water closet, une chambre avec loggia, un rangement, une salle de séjour avec loggia,

Et les cent quatre vingt dix neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci.. 199/10.000è

LOT NUMERO 72 :

Un appartement d'une pièce principale situé au septième étage de l'escalier A, comprenant :

Une entrée, une salle d'eau avec water closet, une salle de séjour, une cuisine, loggia devant la cuisine et la salle de séjour,

Et les cent vingt/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 120/10.000è

A reporter.. 4.767/10.000è

LOT NUMERO 73 :

Un appartement de trois pièces principales situé au septième étage de l'escalier A, comprenant :

Entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau, un water closet, une salle de séjour et deux chambres; loggia devant la salle de séjour et une chambre,

Et les deux cent cinquante quatre/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci.. 254/10.000è

AU HUITIEME ETAGE :

LOT NUMERO 74 :

Un appartement de deux pièces principales situé au huitième étage de l'escalier A, comprenant :

Une entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau avec water closet, une chambre avec loggia, un rangement, une salle de séjour avec loggia,

Et les cent quatre vingt dix neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci.. 159/10.000è

LOT NUMERO 75 :

Un appartement d'une pièce principale situé au huitième étage de l'escalier A, comprenant :

Une entrée, une salle d'eau avec water closet, une salle de séjour, une cuisine, loggia devant la cuisine et la salle de séjour,

Et les cent vingt/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 120/10.000è

LOT NUMERO 76 :

Un appartement de trois pièces principales situé au huitième étage de l'escalier A, comprenant :

Une entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau, un water closet, une salle de séjour et deux chambres; loggia devant la salle de séjour et une chambre,

Et les deux cent cinquante quatre/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci.. 254/10.000è

A reporter 5.594/10.000è

Report 5.594/10.000è

ESCALIER B

AU PREMIER ETAGE :

LOT NUMERO 77 :

Un appartement de deux pièces principales situé au premier étage de l'escalier B, à gauche en arrivant sur le palier par l'escalier, comprenant :

Une entrée, une salle d'eau avec water closet, une cuisine, une salle de séjour, une chambre, loggia devant la cuisine, le séjour et la chambre,

Et les cent quatre vingt deux/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci..

182/10.000è

LOT NUMERO 78 :

Un appartement de deux pièces principales situé au premier étage de l'escalier B, à droite en arrivant sur le palier par l'escalier, comprenant :

Une entrée et dégagement, un cellier, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau avec water closet, une salle de séjour et une chambre; loggia devant la salle de séjour et la chambre,

Et les deux cent treize/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

213/10.000è

AU DEUXIEME ETAGE :

LOT NUMERO 79 :

Un appartement de deux pièces principales situé au deuxième étage de l'escalier B, comprenant :

Une entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau avec water closet, une chambre avec loggia, une salle de séjour avec loggia,

Et les cent quatre vingt dix neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

199/10.000è

A reporter ...

6.188/10.000è

Rf

LOT NUMERO 80 :

Un appartement d'une pièce principale situé au deuxième étage de l'escalier B, comprenant :

Une entrée, une salle d'eau avec water closet, une salle de séjour et une cuisine; loggia devant la salle de séjour et la cuisine,

Et les cent vingt/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

120/10.000è

LOT NUMERO 81 :

Un appartement de trois pièces principales situé au deuxième étage de l'escalier B, comprenant :

Entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau, un water closet, une salle de séjour et deux chambres; loggia devant la salle de séjour et une chambre,

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

254/10.000è

AU TROISIEME ETAGE :

LOT NUMERO 82 :

Un appartement de deux pièces principales situé au troisième étage de l'escalier B, comprenant :

Une entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau avec water closet, une chambre avec loggia, une salle de séjour avec loggia,

Et les cent quatre vingt dix neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci..

199/10.000è

LOT NUMERO 83 :

Un appartement d'une pièce principale situé au troisième étage de l'escalier B, comprenant :

Une entrée, une salle d'eau avec water closet, une salle de séjour, une cuisine; loggia devant la cuisine et la salle de séjour,

Et les cent vingt/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

120/10.000è

A reporter

6.881/10.000è

Rf

LOT NUMERO 84 :

Un appartement de trois pièces principales situé au troisième étage de l'escalier B, comprenant :

Entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau, un water closet, une salle de séjour et deux chambres; loggia devant la salle de séjour et une chambre,

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

254/10.000è

AU QUATRIEME ETAGE :

LOT NUMERO 85 :

Un appartement de deux pièces principales situé au quatrième étage de l'escalier B, comprenant :

Une entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau avec water closet, une chambre avec loggia, une salle de séjour avec loggia,

Et les cent quatre vingt dix neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci.

199/10.000è

LOT NUMERO 86 :

Un appartement d'une pièce principale situé au quatrième étage de l'escalier B, comprenant :

Une entrée, une salle d'eau avec water closet, une salle de séjour, une cuisine; loggia devant la cuisine et la salle de séjour,

Et les cent vingt/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

120/10.000è

LOT NUMERO 87 :

Un appartement de trois pièces principales situé au quatrième étage de l'escalier B, comprenant :

Entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau, un water closet, une salle de séjour et deux chambres; loggia devant la salle de séjour et une chambre,

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

254/10.000è

A reporter

7.708/10.000è

AU CINQUIEME ETAGE :

LOT NUMERO 88 :

Un appartement de deux pièces principales situé au cinquième étage de l'escalier B, comprenant :

Une entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau avec water closet, une chambre avec loggia, une salle de séjour avec loggia,

Et les cent quatre vingt dix neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci..

199/10.000è

LOT NUMERO 89 :

Un appartement d'une pièce principale situé au cinquième étage de l'escalier B, comprenant :

Une entrée, une salle d'eau avec water closet, une salle de séjour, une cuisine; loggia devant la cuisine et la salle de séjour,

Et les cent vingt/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

120/10.000è

LOT NUMERO 90 :

Un appartement de trois pièces principales situé au cinquième étage de l'escalier B, comprenant :

Entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau, un water closet, une salle de séjour et deux chambres; loggia devant la salle de séjour et une chambre,

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

254/10.000è

AU SIXIEME ETAGE :

LOT NUMERO 91 :

Un appartement de deux pièces principales situé au sixième étage de l'escalier B, comprenant :

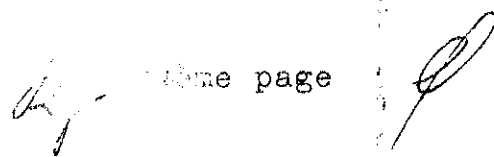
Une entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau avec water closet, une chambre avec loggia, une salle de séjour avec loggia,

Et les cent quatre vingt dix neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci..

199/10.000è

à reporter

8480/10.000è

deuxième page


Report..... 8.480/10.000è

LOT NUMERO 92 :

Un appartement d'une pièce principale situé au sixième étage de l'escalier B, comprenant,

Une entrée, une salle d'eau avec water closet, une salle de séjour, une cuisine; loggia devant la cuisine et la salle de séjour,

Et les cent vingt/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

120/10.000è

LOT NUMERO 93 :

Un appartement de trois pièces principales situé au sixième étage de l'escalier B, comprenant :

Entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau, un water closet, une salle de séjour et deux chambres; loggia devant la salle de séjour et une chambre,

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

254/10.000è

AU SEPTIEME ETAGE :

LOT NUMERO 94 :

Un appartement de deux pièces principales situé au septième étage de l'escalier B comprenant :

Une entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau avec water closet, une chambre avec loggia, une salle de séjour avec loggia,

Et les cent quatre vingt dix neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci..

199/10.000è

LOT NUMERO 95 :

Un appartement d'une pièce principale situé au septième étage de l'escalier B, comprenant :


Une entrée, une salle d'eau avec water closet, une salle de séjour, une cuisine; loggia devant la cuisine et la salle de séjour,

Et les cent vingt/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

120/10.000è

Report

9.173/10.000è

df 

LOT NUMERO 96 :

Un appartement de trois pièces principales situé au septième étage de l'escalier B, comprenant :

Entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau, un water closet, une salle de séjour et deux chambres; loggia devant la salle de séjour et une chambre,

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

254/10.000è

AU HUITIEME ETAGE :

LOT NUMERO 97 :

Un appartement de deux pièces principales situé au huitième étage de l'escalier B, comprenant :

Une entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau avec water closet, une chambre avec loggia, une salle de séjour avec loggia,

Et les cent quatre vingt dix neuf/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci..

199/10.000è

LOT NUMERO 98 :

Un appartement d'une pièce principale situé au huitième étage de l'escalier B, comprenant :

Une entrée, une salle d'eau avec water closet, une salle de séjour, une cuisine; loggia devant la cuisine et la salle de séjour,

Et les cent vingt/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci

120/10.000è

LOT NUMERO 99 :

Un appartement de trois pièces principales situé au huitième étage de l'escalier B, comprenant:

Entrée et dégagement, une cuisine avec coin séchoir, une salle d'eau, un water closet, une salle de séjour et deux chambres; loggia devant la salle de séjour et une chambre,

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

254/10.000è

Total des parties communes générales de l'immeuble : DIX MILLE/DIX MILLIEMES, ci.. 10.000/10.000è

=====

TABEAU 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 numéro 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du 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 :


Numéros des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature des lots	Quote-part des parties communes générales de l'immeuble comprenant le sol (en 10.000èmes)
1	Unique	Unique	Sous-sol	Local chaufferie	360
2	"	"	"	Cave	10
3	"	"	"	"	7
4	"	"	"	"	7
5	"	"	"	"	7
6	"	"	"	"	7
7	"	"	"	"	7
8	"	"	"	"	7
9	"	"	"	"	9
10	"	"	"	"	11
11	"	"	"	"	10
12	"	"	"	"	8
13	"	"	"	"	11
14	"	"	"	"	11
15	"	"	"	"	6
16	"	"	"	"	6
17	"	"	"	"	8
18	"	"	"	"	11
19	"	"	"	"	13
20	"	"	"	"	10
21	"	"	"	"	6
22	"	"	"	"	13
23	"	"	"	"	7
24	"	"	"	"	8
25	"	"	"	"	5
26	"	"	"	"	5
27	"	"	"	"	6
					<hr/> 576

	Unique	Unique	Sous-sol	Report		576
28	Unique	Unique	Sous-sol	cave		6
29	"	"	"	"		8
30	"	"	"	"		7
31	"	"	R.de.ch.	"		8
32	"	"	"	"		7
33	"	"	"	"		7
34	"	"	"	local chaufferie		26
35	"	"	"	cave		10
36	"	"	"	"		7
37	"	"	"	"		7
38	"	"	"	"		7
39	"	"	"	"		7
40	"	"	"	"		7
41	"	"	"	"		7
42	"	"	"	"		9
43	"	"	"	"		12
44	"	"	"	"		8
45	"	"	"	"		8
46	"	"	"	"		9
47	"	"	"	garage		65
48	"	"	"	"		63
49	"	"	"	"		55
50	"	"	"	"		55
51	"	"	"	"		63
52	"	"	"	"		65
53	"	"	"	"		79
54	"	A	1er Et.	Appt de 2 pièces		182
55	"	A	1er Et.	" 2 "		213
56	"	A	2ème Et.	" 2 "		199
57	"	A	2ème Et.	" 1 "		120
58	"	A	2ème Et.	" 3 "		254
59	"	A	3ème Et.	" 2 "		199
60	"	A	3ème Et.	" 1 "		120
61	"	A	3ème Et.	" 3 "		254
62	"	A	4ème Et.	" 2 "		199
63	"	A	4ème Et.	" 1 "		120
64	"	A	4ème Et.	" 3 "		254
65	"	A	5ème Et.	" 2 "		199
66	"	A	5ème Et.	" 1 "		120
67	"	A	5ème Et.	" 3 "		254
68	"	A	6ème Et.	" 2 "		199
69	"	A	6ème Et.	" 1 "		120
70	"	A	6ème Et.	" 3 "		254
71	"	A	7ème Et.	" 2 "		199
72	"	A	7ème Et.	" 1 "		120
73	"	A	7ème Et.	" 3 "		254
74	"	A	8ème Et.	" 2 "		199
75	"	A	8ème Et.	" 1 "		120
76	"	A	8ème Et.	" 3 "		254
						5 594

RF

P

				Report	5 594
77	Unique	B	1er Et.	Appt de 2 pièces	182
78	"	B	1er Et.	" 2 "	213
79	"	B	2ème Et.	" 2 "	199
80	"	B	2ème Et.	" 1 "	120
81	"	B	2ème Et.	" 3 "	254
82	"	B	3ème Et.	" 2 "	199
83	"	B	3ème Et.	" 1 "	120
84	"	B	3ème Et.	" 3 "	254
85	"	B	4ème Et.	" 2 "	199
86	"	B	4ème Et.	" 1 "	120
87	"	B	4ème Et.	" 3 "	254
88	"	B	5ème Et.	" 2 "	199
89	"	B	5ème Et.	" 1 "	120
90	"	B	5ème Et.	" 3 "	254
91	"	B	6ème Et.	" 2 "	199
92	"	B	6ème Et.	" 1 "	120
93	"	B	6ème Et.	" 3 "	254
94	"	B	7ème Et.	" 2 "	199
95	"	B	7ème Et.	" 1 "	120
96	"	B	7ème Et.	" 3 "	254
97	"	B	8ème Et.	" 2 "	199
98	"	B	8ème Et.	" 1 "	120
99	"	B	8ème Et.	" 3 "	254
					<hr/>
					10 000
					=====

df 

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I

CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Section 1 - Généralités :

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

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

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit 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 pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'immeuble telle qu'elle est déterminée ci-après.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'immeuble, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

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

2°) Destination de l'immeuble :

L'ensemble des locaux situés dans les étages de l'immeuble sont destinés principalement à l'habitation ou affectés, si le règlement du lotissement le permet, à l'exercice d'une profession libérale, de bureaux ou à usage administratif.

3°) Occupation :

§ a - Appartements :

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, de bureaux ou à usage administratif, dans la mesure où le règlement du lotissement le permet.

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

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

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

§ b - Locaux à usage de garage :

Les locaux à usage de garage sont destinés aux voitures de tourisme.

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

§ 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 garages :

Les portes d'entrée des appartements et des locaux à usage de garage, les fenêtres et volets, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des loggias 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 loggias 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 loggias et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

La pose d'écrans en bambou ou autres matériaux de ce genre le long des balustrades est interdite. Toutefois, il pourra être posé le long des balustrades des loggias des protections en verre d'un modèle agréé par le syndic.

§ 2 - Enseignes :

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

§ 3 - Harmonie générale de l'immeuble :

D'une manière générale, il ne pourra être effectué par un copropriétaire des travaux qui seraient susceptibles de porter atteinte à l'harmonie ou à l'esthétique de l'immeuble.

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 de garage.

6°) - Modifications intérieures - Travaux :

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement, 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.

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 garages et autres dépendances est strictement prohibé. Dans les garages, 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 loggias. 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 raccords, 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.

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 privés, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

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

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

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'équilibre du chauffage collectif.

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

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

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

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

9°) - Dispositions diverses :

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

C) Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux 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, si nécessaire, laisser le libre passage pour l'accès aux terrasses.

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

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

Section 3 - Usage des "PARTIES COMMUNES" :

1°) Généralités :

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement de copropriété, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres 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 7 du présent chapitre.

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

2°) Encombrement :

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

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contradiction 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, que dans les espaces libres.

Le syndic pourra seulement autoriser l'apposition de plaques professionnelles à l'intérieur de l'immeuble, dans le hall d'entrée 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 l'immeuble.

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 des 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, s'il en existe, 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.

6°) Loggias :

Les copropriétaires devront maintenir les loggias dont ils ont la jouissance privative en parfait état de propreté et d'entretien.

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

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

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

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

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

L'utilisation des loggias 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'un immeuble bien tenu.

3°) En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée 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'observation des prescriptions du présent règlement de copropriété concernant la jouissance commune et privative, devra en faire par écrit, au syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

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

CHAPITRE II
CHARGES DE L'IMMEUBLE

Section 1 - Principes :

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

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

Section 2 - Charges générales :

1°) Définition :

Sous réserve des stipulations particulières et après du présent chapitre, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

A./

La quote-part à la charge de l'immeuble de toutes les dépenses communes à l'ensemble du lotissement, tels notamment les dépenses afférentes au fonctionnement de l'Association Syndicale du lotissement lorsqu'elle sera créée, les frais d'entretien, de réparation et de réfection de tous les réseaux primaires, de la voirie, des espaces verts des parkings communs etc... et d'une manière générale de toutes les installations et aménagements communs aux copropriétaires de lots dépendant d'un immeuble édifié sur le lotissement Les Vikings.

B./ a)

Les frais de réparations de toutes natures, grosses ou mineures, de l'immeuble, en ses différents éléments, dont notamment celles à faire aux éléments porteurs, aux fondations, aux gros murs (sauf cependant les petites réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux et appartements), au toit-terrasse, aux boches et conduits de fumées (à l'exception de la cheminée de la chaufferie commune), aux conduits de ventilation diverses, aux loggias même si elles font l'objet d'un droit d'usage exclusif et sous réserve de ce qui sera dit ci-après à la section 8 -2°) ci-après, aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf cependant les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), jusque et y compris les branchements et raccordement aux réseaux primaires du lotissement,

Et généralement tous les frais d'entretien et de réparations de gros oeuvres et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction ;

Tous les frais d'entretien, de réparations, de rénovation, de remplacement des branchements, appareils, installations et réseaux, constituant des parties communes, dont notamment les installations électriques, y compris, s'il y a lieu, la location, la pose et l'entretien des compteurs communs ;

b) Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais des peintures extérieures des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis de fenêtres de chaque local ou appartement ;

c) Les frais d'entretien et de réfection des circulations intérieures et dégagements communs à l'ensemble des copropriétaires, tels que les couloirs et dégagements des ~~escaliers et d'accès~~ aux locaux communs, et les dépendances communes de l'immeuble ;

d) Les frais d'entretien et de réfection des locaux à usage de services communs généraux ;

e) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes.

C./

a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion communes et notamment sans que cette énumération soit limitative :

la rémunération du syndic, les honoraires de l'architecte de la copropriété, les frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires;

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

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, etc...

c) Les dépenses afférentes aux frais d'entretien, de réparation ou de remplacement des antennes collectives à tous les copropriétaires ;

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

e) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes de l'immeuble 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 propriétaires.

D.
D'une manière générale constituent des charges générales tous les frais d'entretien, de réparations, de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature, avec leurs accessoires et emplacements, et des locaux affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires de l'immeuble et ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement de copropriété.

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 et sont reprises à la COLONNE 1 du tableau de répartition des charges ci-après.

Section 3 - Charges spéciales aux caves et aux locaux réservés pour la chaufferie commune à l'ensemble du lotissement :

1°) Définition :

Les charges spéciales aux locaux à usage de caves, de chaufferie et annexes à la chaufferie situés au sous-sol et au rez de chaussée comprennent :

a) Les frais d'entretien et de menues réparations des murs extérieurs aux locaux privatifs (les menues réparations à faire à l'intérieur des locaux demeurant à la charge des propriétaires concernés) ;

b) Les frais d'entretien, de réparation ou de réfection des aires de circulation, des accès et sorties communes ;

c) S'il y a lieu, les frais d'entretien, de réfection ou de remplacements des réseaux communs de distribution d'eau, d'électricité, d'assainissement, avec leurs accessoires (avaloirs, siphons etc...) particulières aux locaux à usage de caves ou réservés à la chaufferie commune.

d) S'il y a lieu, les primes d'assurance concernant exclusivement les locaux dont il s'agit, leurs dépendances et leurs accessoires ;

e) Et d'une manière générale toutes les dépenses intéressant exclusivement les locaux à usage de caves ou réservés à la chaufferie commune.

2°) Répartition :

Les charges précédemment définies seront réparties entre les propriétaires de locaux à usage de cave et les locaux réservés à la chaufferie commune, dans les proportions indiquées à l'état de répartition des charges ci-après (COLONNE 2 de ce tableau) .

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 (non compris ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires) ;

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

- L'entretien et les réparations nécessaires par l'usage des marches des escaliers ;
- L'entretien et le nettoyage des escaliers ;
- L'achat, l'entretien et le remplacement des boîtes aux lettres.

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

2°) Répartition :

Les charges d'entretien des escaliers et de leurs tapis, s'il en existe, seront réparties pour chaque cage d'escalier, entre les propriétaires des lots desservis par l'escalier considéré (les lots à usage de caves et de garages en étant exclus).

La répartition de ces charges pour chaque cage d'escalier est indiquée à la COLONNE 3 de l'état de répartition des charges ci-après établi.

Section 5 - Charges des ascenseurs :

1°) Définition :

Les charges afférentes aux ascenseurs comprennent :

- a) l'entretien, les réparations et même le remplacement des ascenseurs, de leurs mécanismes, arêtes et de tous leurs accessoires ;
- b) Les frais de fonctionnement de ces appareils : consommation d'électricité, révision périodique, location de compteurs, s'il y a lieu, etc. ;
- c) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par leur fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

2°) Répartition :

Les charges afférentes aux ascenseurs seront réparties entre les locaux situés du premier étage au huitième étage de chaque cage d'escalier, à l'exclusion des locaux situés au rez de chaussée qui n'y participeront pas.

La répartition de ces charges pour chaque cage d'escalier est indiquée à la COLONNE 4 de l'état de répartition des charges ci-après établi.

Section 6 - Charges de chauffage et d'eau chaude :

1°) Exposé préalable :

A) Ainsi qu'il est indiqué ci-dessus tant à la section 2 du Chapitre 1 de la Première partie du présent règlement de copropriété, que dans l'état descriptif de division de l'immeuble faisant l'objet des présentes :

LE LOT UN de l'état descriptif de division qui précède est un grand local à usage de CHAUFFERIE COLLECTIVE à l'ensemble des constructions à usage d'habitation édifiées sur le lotissement dénommé "Lotissement des Vikings".

ET LE LOT NUMERO 34 dudit état descriptif de division est à local à usage de douche, toilette et vestiaire et constitue une annexe à la chaufferie collective.

Rf

②

A toutes fins utiles, il est rappelé ci-après la description littérale de ces LOTS 1 et 34 :

LOT NUMERO 1 :

Un grand local situé au sous-sol à usage de chaufferie collective à l'ensemble des constructions à usage d'habitation édifiées sur le lotissement dénommé "lotissement Les Vikings", étant précisé que dans ce local ont été installés les éléments de la sous-station de chauffage concernant l'immeuble faisant l'objet des présentes,

"Et les trois cent soixante/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 360/10.000è
=====

LOT NUMERO 34 :

Un local situé au rez de chaussée à usage de douche, toilette et vestiaire pour le chauffeur ou la personne chargée de la surveillance et de l'entretien de la chaufferie collective à l'ensemble des constructions à usage d'habitation édifiées sur le lotissement dénommé "Lotissement des Vikings",

Et les vingt six/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant notamment le sol, ci 26/10.000è
=====

Lors de la constitution de l'Association Syndicale du lotissement des Vikings, les locaux compris dans les lots 1 et 24 dont il s'agit, feront l'objet d'une remise gratuite à ladite association syndicale.

B) L'exploitation de cette chaufferie, de son entretien et des prestations à fournir a fait l'objet d'un contrat général souscrit avec la Société Nouvelle de Chauffage S.O.C.H.A.N. dont le siège est à PARIS, 3 rue de Metz et l'Agence régionale au Havre, 22 rue Victor Hugo, le 4 novembre 1974.

Ce contrat a été conclu pour une durée de SIX ANNEES avec faculté de résiliation au terme des cinq premières années par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de trois mois et ce, à compter du premier octobre 1974.

Une photocopie de ce contrat, dont l'un des originaux est en la possession de la Société SEMINOR, est annexé aux présentes

Il résulte de ce contrat que les volumes à chauffer par cette chaufferie commune sont les suivants :

- Immeuble ISLANE	5.820,150 m ³
- Immeuble SUPLANE	3.400,750 m ³
- Immeuble PROBLANE	4.860,750 m ³
- Immeuble SPRELANE	4.504,200 m ³

- Immeuble FIONIE	5.147,625 m ³
- Immeuble ODENSEE	3.203,975 m ³
- Immeuble DRAKKAR	5.167,925 m ³
- Immeuble RIBE	2.953,100 m ³
- Immeuble ELSENEUR	3.366,300 m ³
- Immeuble COPENHAGUE	3.221,925 m ³
- Immeuble VIGORG	3.366,300 m ³
Soit ensemble un total de	45.013,000 m ³

A cet égard, il est précisé que l'ensemble des immeubles ci-dessus désignés ont été à ce jour construits, à l'exception de l'immeuble VIGORG dont la construction devrait être réalisée très prochainement.

2°) Définition :

Les charges spéciales de chauffage et d'eau chaude comprennent notamment et sans que cette énonciation soit limitative :

A) La quote-part à la charge des LOTS 1 et 34 de l'immeuble ISLAND, des charges communes générales dudit immeuble et des charges particulières aux locaux situés au sous-sol et au rez de chaussée, savoir :

a) En ce qui concerne les charges générales :

<u>Pour le lot 1</u> : Trois cent soixante/dix millièmes, ci	360/10.000 ^e
<u>Pour le lot 34</u> : Vingt six/dix millièmes ci	26/10.000 ^e

Soit ensemble : Trois cent quatre vingt six/dix millièmes, ci

b) En ce qui concerne les charges spéciales aux caves et locaux réservés pour la chauffage commune :

<u>Pour le lot 1</u> : Trois cent vingt deux/millièmes, ci	322/1.000 ^e
<u>Pour le lot 34</u> : vingt et un/millièmes, ci	21/1.000 ^e

Soit ensemble : trois cent quarante trois/millièmes, ci

B) Les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage collectif et des accessoires à ces installations se trouvant à l'intérieur des locaux réservés à cet effet, ainsi qu'il est dit ci-dessus ;

C)

Le prix du combustible nécessaire à alimenter la chaufferie commune;

Les consommations d'eau et d'électricité nécessaire pour l'exploitation du chauffage;

Les frais d'entretien, de ramonage, de réparation et de réfection de la cheminée de cette chaufferie ;

Les salaires, s'il y a lieu, du chauffeur et les charges sociales y afférentes;

Le coût du contrat d'entretien et d'exploitation avec une société d'exploitation de chauffage et notamment le cout du contrat passé avec la S.O.C.H.A.N. ;

Les frais d'entretien et de réparations de toutes natures, grosses ou menues du local à usage de chaufferie avec ses accès et annexes ;

3°) Répartition :

Les dépenses relatives à la chaufferie, à ses annexes et à l'exploitation de cette chaufferie, telles qu'elles sont ci-dessus définies seront réparties entre les différents immeubles concernés au prorata du volume chauffé.

Lorsque tous les immeubles dépendant du lotissement seront édifiés, l'immeuble ISLAND, faisant l'objet des présentes, supportera 5.820,150 / 45.033èmes de la dépense totale de chauffage.

La quote-part de ces dépenses communes à la charge de l'immeuble Island telles qu'elles sont ci-dessus définies, sera répartie entre les différents locaux privatifs dudit immeuble conformément à l'état de répartition des charges ci-après (COLONNE 5).

En cas de modification des surfaces de chauffe, le tableau de répartition devra être modifié, par les soins du syndic, pour tenir compte des changements intervenus.

Les charges de chauffage collectif seront acquittées par les copropriétaires des locaux desservis par l'installation commune, même s'ils se chauffent par leur propres moyens ou s'ils déclarent ne pas vouloir être chauffés.

Sauf application de dispositions légales d'ordre public, aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien, de fonctionnement, de réparation ou de remplacement du matériel, même en cas d'absence pendant une ou plusieurs campagnes de chauffe consécutives, quel qu'en soit le nombre.

En ce qui concerne les charges de chauffages ne concernant que les copropriétaires de l'immeuble ISLAND, tels que les charges d'entretien de la sous-station de l'immeuble et les charges d'entretien et de réparations communes uniquement aux copropriétaires de l'immeuble elles seront également réparties entre les copropriétaires dudit immeuble suivant l'état de répartition ci-après (COLONNE 5).

Section 7 - 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.

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

Section 8 - Dépenses diverses :

1°) Ravalement et réfection générale :

L'Assemblée Générale de l'immeuble pourra décider de procéder au ravalement général des façades de tout l'immeuble.

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

2°) Entretien des loggias :

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

Sous cette réserve, les dépenses de réparations et de réfection y afférentes dont notamment les dépenses d'étanchéité sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs tantièmes dans les parties communes générales.

3°) Vide-ordures :

D'une manière générale l'entretien des colonnes de descentes de vide-ordures, les vidoirs et les locaux réservés à cet effet, constitue une charge particulière à chaque cage d'escalier et sont réparties entre les utilisateurs au prorata de leur quote-parts de charges d'entretien des entrées et cages d'escalier.

Toutefois, s'il peut être prouvé que la colonne a été bouchée ou une autre dégradation est du fait d'un copropriétaire déterminé ou de l'occupant de son local, la dépense en résultant lui incombera exclusivement.

4°) 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 charges par les copropriétaires des gros ouvrages.

5°) 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.

6°) Reprises des vestiges :

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

7°) 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.

8°) 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.

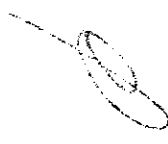
Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux charges de réfection desdites parties communes, dans les proportions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

Section 9 - Etat de répartition des charges :

	N°	Charges générales: en 10.000èmes	Charges spéciales: aux caves et lo- caux chaufferie en 1.000è	Charges spéciales: à chaque cage d'escalier en 1.000è	Charges d'ascen- seurs en 1.000è	Charges de chauffage en 10.000è
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Chaufferie	1	360/10.000è	322/1.000è			
avec Ap n° 9	2	10/10.000è	18/1.000è			
Ap n° 10	3	7/10.000è	13/1.000è			
Ap n° 11	4	7/10.000è	13/1.000è			
Ap n° 13	5	7/10.000è	13/1.000è			
Ap n° 15	6	7/10.000è	13/1.000è			
Ap n° 16	7	7/10.000è	13/1.000è			
avec Ap n° 17	8	7/10.000è	13/1.000è			
19 Ap n° 18	9	9/10.000è	17/1.000è			
Ap n° 12	10	11/10.000è	20/1.000è			
avec Ap n° 14	11	10/10.000è	19/1.000è			
avec Ap n° 18	12	8/10.000è	14/1.000è			
avec Ap n° 20	13	11/10.000è	20/1.000è			
Ap n° 21	14	11/10.000è	20/1.000è			
Ap n° 22	15	6/10.000è	11/1.000è			
avec Ap n° 23	16	6/10.000è	11/1.000è			
Ap n° h6	17	8/10.000è	15/1.000è			
Ap n° h5	18	11/10.000è	21/1.000è			
n° h7	19	13/10.000è	23/1.000è			
n° h3	20	10/10.000è	18/1.000è			
avec Ap n° h2	21	6/10.000è	11/1.000è			
Ap n° 3h	22	13/10.000è	23/1.000è			
avec Ap n° h0	23	7/10.000è	14/1.000è			
avec Ap n° 39	24	8/10.000è	14/1.000è			
Ap n° 27	25	5/10.000è	10/1.000è			
Ap n° h1	26	5/10.000è	10/1.000è			
Ap n° 35	27	6/10.000è	12/1.000è			

70ème page

JK



Numéro du loc	Charges générales en 10.000èmes	Charges spéciales aux caves et lo- caux chaufferie en 1.000è	Charges spéciales à chaque cage d'escalier en 1.000è	Charges d'ascen- seurs en 1.000è	Charges de chauffage en 10.000è
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

avec Ap n° 36	28	6/10.000è	12/1.000è		
Ap n° 37	29	8/10.000è	15/1.000è		
avec Ap n° 38	30	7/10.000è	13/1.000è		
Ap n° 4	31	8/10.000è	14/1.000è		
avec Ap n° 3	32	7/10.000è	13/1.000è		
avec Ap n° 4	33	7/10.000è	13/1.000è		
local entretien	34	26/10.000è	21/1.000è		
avec Ap n° 5	35	10/10.000è	18/1.000è		
6	36	7/10.000è	13/1.000è		
7	37	7/10.000è	13/1.000è		
8	38	7/10.000è	13/1.000è		
avec Ap n° 33	39	7/10.000è	13/1.000è		
n° 26	40	7/10.000è	13/1.000è		
avec Ap n° 25	41	7/10.000è	13/1.000è		
n° 28	42	9/10.000è	11/1.000è		
n° 29	43	12/10.000è	21/1.000è		
n° 30	44	8/10.000è	14/1.000è		
Avec Ap n° 34	45	8/10.000è	14/1.000è		
n° 32	46	9/10.000è	16/1.000è		

1.000/1.000è

1ème page

Numéro du lot :	Charges générales en 10.000èmes (1)	Charges spéciales : aux caves et lo-caux chaufferie en 1.000è (2)	Charges spéciales : à chaque cage d'escalier en 1.000è (3)	Charges d'ascenseurs en 1.000è (4)	Charges de chauffage en 10.000è (5)
68	199/10.000è	Seminon	45/1.000è	48/1.000è	225/10000
69	120/10.000è	Sauvage	27/1.000è	29/1.000è	136/10000
70	254/10.000è	Douau André	58/1.000è	61/1.000è	289/10000
71	199/10.000è	Lepelletier Claude	45/1.000è	49/1.000è	225/10000
72	120/10.000è	Bredel René	27/1.000è	30/1.000è	136/10000
73	254/10.000è	Collet Roger	58/1.000è	63/1.000è	289/10000
74	199/10.000è	Lemoine Marcel	45/1.000è	48/1.000è	225/10000
75	120/10.000è	Legehanet J. Marie	27/1.000è	29/1.000è	136/10000
76	254/10.000è	Gabriel Ch.	58/1.000è	61/1.000è	289/10000
			1.000/1.000è	1.000/1.000è	
			Escalier B	Escalier B	
77	182/10.000è	Luzon Augustin	42/1.000è	36/1.000è	205/10000
78	213/10.000è	Levendre André	45/1.000è	42/1.000è	242/10000
79	199/10.000è	Gaier James	45/1.000è	41/1.000è	226/10000
80	120/10.000è	Van Jon	27/1.000è	24/1.000è	136/10000
81	254/10.000è	de Cardonnel	58/1.000è	53/1.000è	289/10000
82	199/10.000è	Dubois René	45/1.000è	43/1.000è	226/10000
83	120/10.000è	Seminon	27/1.000è	25/1.000è	136/10000
84	254	Corado Paul	58/1.000è	55/1.000è	289/10000

7ème page

77

84

Numero du lot :	Charges générales en 10.000èmes :	Charges spéciales : aux caves et locaux : aux chaufferies en 1.000ème :	Charges spéciales : à chaque cage d'escalier en 1.000ème :	Charges d'ascenseurs en 1.000ème :	Charges de chauffage en 10.000ème :
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
34 85	199/10.000ème	Securiton	45/1.000ème	45/1.000ème	226/10000
33 86	120/10.000ème	Tournaire Jacques	27/1.000ème	27/1.000ème	136/10000
32 87	254/10.000ème	Bredel Louis	58/1.000ème	57/1.000ème	289/10000
37 88	199/10.000ème	Vernoy Jeanne	45/1.000ème	46/1.000ème	226/10000
36 89	120/10.000ème	Dehonat André	27/1.000ème	28/1.000ème	136/10000
35 90	254/10.000ème	Securiton	58/1.000ème	59/1.000ème	289/10000
h0 91	199/10.000ème	Kelerscheid	45/1.000ème	48/1.000ème	226/10000
39 92	120/10.000ème	Esauvillans	27/1.000ème	29/1.000ème	136/10000
38 93	254/10.000ème	Muller	58/1.000ème	61/1.000ème	289/10000
h3 94	199/10.000ème	Guery Christian	45/1.000ème	49/1.000ème	226/10000
h2 95	120/10.000ème	Quintin Jeanne	27/1.000ème	30/1.000ème	136/10000
h1 96	254/10.000ème	Trois René	58/1.000ème	63/1.000ème	289/10000
h6 97	199/10.000ème	Duboc Maurice	45/1.000ème	48/1.000ème	226/10000
h5 98	120/10.000ème	Baton Martin	27/1.000ème	29/1.000ème	136/10000
h4 99	254/10.000ème	Saint Raphael	58/1.000ème	61/1.000ème	289/10000
	10.000/10.000ème		1.000/1.000ème	1.000/1.000ème	10000/10000

334

138

2/2

74ème page

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

I.-

1°) Les copropriétaires verseront au syndic :

a) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

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

A titre exceptionnel, la première avance de trésorerie permanente et la première provision sur charges seront fixées par le syndic et seront exigibles le jour de l'entrée en jouissance et ce, même si l'entrée effective dans les lieux est postérieure.

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 mars 1967.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article 11 dudit décret.

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

Les conditions en seront fixées par l'assemblée.

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

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

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

II.-

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

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

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

2°) Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivie 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 propriétaire 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 - Mutations 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 droit 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°) Cession des caves :

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de l'immeuble, la mutation d'une cave au profit d'une personne non propriétaire d'un appartement est interdite par le présent règlement de copropriété.

3°) Mutation entre vifs :

I.- En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux, ou gratuit, le nouveau propriétaire 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'avance ou de provision.

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-dessus 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 syndic 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. 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 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.

4°) 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 indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot légué, 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 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.

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 sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

Section 2 - Indivision, démembrement de la propriété :

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

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par 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-propiétaire, sauf en ce qui concerne les décisions prévues à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Section 3 - Hypothèques :

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

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté au Comptoir des Entrepreneurs et au Crédit Foncier de France, dont la législation spéciale et les statuts, dans ce cas, devront être respectés.

Section 4 - Locations - Autorisations d'occuper :

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

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

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

Le propriétaire devra aviser le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée en précisant le nom du locataire ou de l'occupant et éventuellement le montant du loyer et 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 par une copie 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 d'occupation 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 de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu que le total reste inchangé.

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

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

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

Dès à présent et en tant que de besoin, il est précisé 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 ou d'un regroupement de lots seront pris à la suite des numéros existants.

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

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

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

Section 6 - Actions en justice :

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou 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.

II.- Il sera dénommé "Syndicat des copropriétaires de l'immeuble ISLAND".

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

III.- Le syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires différents.

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

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

Section 2 - Assemblées des copropriétaires :

I.- Droit de vote :

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

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

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

Les majorités de voix exigées pour le vote de 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 30 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, s'il en existe un, 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 15 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 sur le territoire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ou sur celui d'une des communes limitrophes.

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

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

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

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

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

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

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

Rf 

III.- Tenue des Assemblées :

1) 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 proposés 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.- Décisions :

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

A) Décisions ordinaires :

1) 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 des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale possible, 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 de copropriété.

2) 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 y aura lieu à un second vote.

B) Décisions prises dans des conditions particulières de majorité :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C) Décisions extraordinaires :

1) Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de dispositions autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus ;

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

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

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

V.- Dispositions diverses :

1) 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 à la destination de ses parties privatives et 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.

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

3) 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 de vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE II

SYNDIC

Section 1 - Généralités :

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

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

Il procédera, pour le compte du syndicat, à l'engagement et au paiement des dépenses communes,

le tout en application du présent règlement de copropriété, 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 - IV, 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, s'il en existe un, 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.

II.- Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visées au chapitre I, section 2 - II de la présente partie ci-dessus, la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilier de Normandie, SEMINOR, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

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, s'il en existe un; 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 fumées ou shafts;

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

- il passera de son propre chef tous contrats d'entretien et d'approvisionnement 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 constructions et des réfections ou des rennovations 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 que les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 de Code Civil.

IV.- Les copropriétaires ne pourront intervenir aux travaux régulièrement entrepris par ordre ou sur la soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux, 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 34 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 la 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 présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

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

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

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

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

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

Section 4 - Pouvoirs d'exécution et de représentation:

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

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

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

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

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

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

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

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

b) Dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 18 de la même loi ;

c) Pour la publication des modifications apportées à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété,

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; il disposera des voix leur appartenant, le vote émis par lui devant être considéré comme l'expression de la volonté de la collectivité des copropriétaires représentée par lui.

V.- Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est seul responsable de sa gestion. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section 2 - IV - B) de la présente partie, pourra autoriser une délégation de 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, aux conditions de majorité prévues au 4° C de la section 2 du chapitre I de la présente partie.

Le Conseil syndical sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon les modalités des articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la section III du décret du 17 mars 1967.

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

CHAPITRE IV
ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT DES VIÂNGS

Ainsi qu'il a été dit dans le présent règlement de copropriété une association syndicale devra être créée pour la gestion, l'entretien et la répartition des charges relativement à l'ensemble des éléments d'équipement communs à l'ensemble des constructions édifiées sur ce lotissement.

Lors de la création de cette association, les copropriétaires de l'immeuble faisant l'objet des présentes devront y adhérer obligatoirement.

Le syndic de l'immeuble sera leur représentant dans cette association.

CHAPITRE V
SERVICE DE L'IMMEUBLE

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

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

III.- Le personnel du syndicat ne pourra recevoir d'ordre directement des copropriétaires, 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 d'équipement existants, l'adjonction d'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 de différé de paiement se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE II

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

1.- La responsabilité du fait de l'immeuble, de ses installations et de ses dépendances constituant des parties communes, ainsi que du fait des 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.

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, s'il y a lieu, par les gaz 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, etc...), le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses 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 partie 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 syndic.

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

V.-

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

- le mobilier et, le cas échéant, le matériel y contenu ainsi que tous les embellissements et installations intérieures réalisées par lui;

- Le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux et d'une façon générale, sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant.

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

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

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

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

CHAPITRE III RECONSTRUCTION

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

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

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de la construction 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 dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué, le syndic recevant expressément compétence et pouvoirs à cet effet.

CHAPITRE IV LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES

I.- LITIGES

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

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section 2 - V - 3).

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.- INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts et 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 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 rédigé sur quatre vingt seize pages,

Fait et passé à FECAMP, 14 rue Alexandre Legros ,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT.

Le TROIS FEVRIER.

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

Barres tirées dans les blancs : quatre

Chiffres rayés comme nuls : zéro

Mots rayés comme nuls : trois