

COPIE

ni timbrée

ni certifiée

ML
Taxe N° 115503

Rép. N°

Le 31 MARS 1983

Philippe DOUILLET
NOTAIRE ASSOCIÉ
76400 FECAMP

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

Droits de Timbre Payés aux États
Autorisation de 15 Mars 1979

PARDEVANT Maître Philippe DOUILLET
Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle "Philippe DOUILLET,
Notaire associé" titulaire d'un Office
Notarial dont le siège est à FECAMP,
10 rue Alexandre Legros, soussigné.

Et Maître Yves DUBOYS FRESNEY ----,
Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle "Yves DUBOYS-FRESNEY et
Hervé RENAULT Notaires Associés" titu-
laire d'un Office Notarial dont le
siège est à FECAMP (Seine-Maritime) 28,
rue André-Paul Leroux, également sous-
signé.

ONT COMPARU

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

Agissant au nom et en qualité
de Directeur Général de la Société
Anonyme d'Economie Mixte Immobilière
de Normandie, par abréviation
"S.E.M.I.N.O.R." société anonyme
au capital de quatre cent mille francs
ayant son siège à FECAMP, 16 place
du Général Leclerc constituée pour
une durée expirant le vingt janvier
deux mil cinquante neuf, immatricu-
lée au Registre du Commerce et des
Sociétés de FECAMP, sous le numéro
B.346.050.024 et au répertoire nation-
al des entreprises, sous le numéro
346.050.024.00063.

Monsieur Michel DUBOSC
spécialement habilité à l'effet
des présentes en vertu d'une
délibération du Conseil d'Ad-

ministration de ladite Société en date du 24 FEVRIER 1982, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-joint et annexé après mention à la minute d'un acte reçu par Me DOUILLET Notaire sous-signé ce jour, contenant vente par la Société BENEDICTINE à la Société SEMINOR et la Société SOFECOS.

Zent: Monsieur Charles BALIER, demeurant à FECAMP, route de Saint-Léonard, Industriel ;

Agissant au nom de la SOCIETE FECAMPOISE DE CONSTRUCTION SOCIALE par abréviation "S.O.F. E.C.O.S." société anonyme à capital variable et au capital initial de cent trente mille francs divisé en 1.300 actions égales et de même rang de 100 francs de valeur nominale chacune, dont le siège social a été fixé à FECAMP (Seine-Maritime) quai Bérigny n° 17, constituée pour une durée de 99 années à compter du 17 avril 1981, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de FECAMP sous le numéro B 321.254.005 et au répertoire National des Entreprises SIRET sous le numéro 321.254.005.000.

Monsieur Charles BALIER spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une réunion du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 10 février 1983 dont un extrait est demeuré ci-joint et annexé après mention à la minute d'un acte reçu par Maître DOUILLET Notaire sus-nommé, ce jour, contenant vente par la Société BENEDICTINE à la Société SEMINOR et la Société SOFECOS.

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

E X P O S E

I.- Aux termes d'un acte reçu par les Notaires Associés soussignés, le 31 MARS 1983 ----- la SOCIETE BENEDICTINE dont le siège social est à FECAMP, 110, rue Alexandre Le Grand, a vendu à :

(R)

A

Urf

Q

- La Société SEMINOR, les sept cent vingt deux millièmes (722/1.000 èmes) ;

- et à la Société SOFECOS les deux cent soixante dix huit millièmes (278/1.000 èmes) ;

D'un terrain situé à FECAMP, aux angles des rues Charles le Borgne sur laquelle il porte le numéro 28, de la rue Louis Pasteur sur laquelle il porte le numéro 19 ----- et de la rue Léon Dégénétais sur laquelle il ne porte aucun numéro;

Figurant au cadastre rénové de la VILLE DE FECAMP sous le numéro 498 de la section BP, lieudit "19, rue Pasteur" pour une superficie de trois mille quatre cent trente sept mètres carrés (3.437 m²).

II.- La Société SEMINOR et la Société SOFECOS ont obtenu conjointement le permis de construire sur le terrain ci-dessus visé, un ensemble immobilier à usage d'habitation locative, devant comprendre principalement deux bâtiments savoir :

- L'un réalisé par la Société SEMINOR d'une superficie hors oeuvre nette de deux mille six cent dix mètres carrés (2.610 m²).

- Et l'autre réalisé par la société SOFECOS d'une superficie hors oeuvre nette de mille quatre mètres carrés (1.004 m²).

Une photocopie du permis de construire obtenu par les deux sociétés à la date du 3 DECEMBRE 1982 et portant le numéro 176.259.2.22 240 et 22 241 est demeuré ci-annexé après mention.

III.- Le permis de construire ayant été délivré conjointement aux deux sociétés SEMINOR et SOFECOS ces dernières ont, dès à présent, convenu d'établir pour éviter toutes difficultés ultérieures, l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier de façon à définir les biens et droits immobiliers appartenant à chacune des deux Sociétés.

Par suite, les représentants desdites Sociétés ont requis les Notaires Associés soussignés, d'établir l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier à réaliser ainsi que le règlement de copropriété de cet ensemble.

CB

A

yof

Ⓟ

3ème page

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

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

P L A N

PREAMBULE

Première partie

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

<u>CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE</u>	pages
Section 1: désignation du terrain	10
Section 2: Désignation des constructions Plans	10
Section 3: Origine de propriété	12
Section 4: Servitudes	14
<u>CHAPITRE II - DISTINCTION entre "PARTIES COMMUNES" et "PARTIES PRIVATIVES"</u>	
Section 1: Généralités	19
Section 2: Définition des parties communes	19
Section 3: Définition des parties privatives	21
Section 4: Dispositions diverses	22
<u>CHAPITRE III - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS</u>	
Tableau récapitulatif	25

Deuxième partie

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRI-
VATIVES et DES PARTIES COMMUNES

Section 1: Généralités	26
Section 2: Usage des "Parties Privatives"	26
1°) Généralités	26
2°) Destination de l'immeuble	27
3°) Occupation	27

CB

A

Yof

4°) Harmonie et aspect de l'im-	28
meuble	
5°) Plaques professionnelles	29
6°) Modifications intérieures -	29
Travaux.	
7°) Sécurité - Salubrité	30
8°) Tranquillité	31
9°) Dispositions diverses	32
Section 3 : Usage des "PARTIES COMMUNES"	33
1°) Généralités	33
2°) Encombrement	33
3°) Aspect extérieur de l'immeu-	34
ble	
4°) Services collectifs et	35
éléments d'équipement.	
5°) Espaces libres	35
6°) Loggias	35
Section 4 : Dispositions diverses	36

CHAPITRE II - CHARGES DE L'IMMEUBLE

Section 1 : Principes	37
Section 2 : Charges générales	37
1°) Définition	37
2°) Répartition	39
Section 3 : Charges spéciales à chaque corps	39
de bâtiment.	
1°) Définition	39
2°) Répartition	40
Section 4 : Charges d'entretien des escaliers	41
et tapis.	
1°) Définition	41
2°) répartition	41
Section 5 : CHARGES d'eau froide.	41
Section 6 : Charges des ascenseurs	42
1°) Définition	42
2°) Répartition	42
Section 7: Dépenses diverses	42
1°) Ravalement et réfection géné-	42
rale	
2°) Entretien des loggias	42
3°) Dépenses afférentes aux cloi-	42
sons mitoyennes	
4°) Reconstruction partielle	43
5°) Reprises des vestiges	44
6°) Aggravation des dépenses	44
7°) Dépenses afférentes aux par-	44
ties privatives	

CB

A

406

①

Section 8 : Subdivision ultérieure des charges	44
Section 9 : Règlement - Provisions- Fonds de Prévoyance - Garantie	45

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

Section 1 : Mutation de propriété	47
1°) Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs.	47
2°) Mutation entre vifs	47
3°) Mutation par décès	48
Section 2 : Indivision - Démembrement de la propriété	49
Section 3 : Hypothèques	49
Section 4 : Locations- Autorisations d'occuper	50
Section 5 : Modification des lots	51
Section 6 : Actions en Justice	52

Troisième partie

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Section 1 : Généralités	53
Section 2 : Assemblées des copropriétaires	53
I. Droit de vote	53
II. Convocation des assemblées	54
III. Tenue des assemblées	56
IV. Décisions	57
A) décisions ordinaires	57
B) décisions prises dans des conditions particulières de majorité	57
C) Décisions extraordinaires	58
V. Dispositions diverses	59

CHAPITRE II - SYNDIC

Section 1 : Généralités	60
Section 2 : Désignation	60
Section 3 : pouvoirs de gestion et d'administration	61
A) Entretien	61
B) Administration et gestion	62

c B

4

yof

Section 4 : Pouvoirs d'exécution et de représentation	63
<u>CHAPITRE III - CONSEIL SYNDICAL</u>	65
<u>CHAPITRE IV - SERVICE DE L'IMMEUBLE</u>	65
<u>Quatrième partie</u>	
<u>CHAPITRE I - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS</u>	66
<u>CHAPITRE II - RISQUES CIVILS - ASSURANCES</u>	66
<u>CHAPITRE III - RECONSTRUCTION</u>	68
<u>CHAPITRE IV - LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES</u>	69
I. Litiges	69
II. Inexécution des clauses et conditions du règlement	69
III. Domicile	70
IV. Publicité foncière	70

(B)

A

40F

[Signature]

PREAMBULE

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

Il a pour but notamment :

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

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

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

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

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

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

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

III.- Les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés en syndicats conformément à l'article 14 de la Loi du 10 Juillet 1965 et au présent règlement, qui prévoit, outre un syndicat principal, la création de syndicats secondaires.

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

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

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

Toutefois, conformément aux principes régissant la copropriété des immeubles bâtis résultant de la Loi

LB

A

YOF

du 10 Juillet 1965, sa compétence sera limitée à la conservation et à l'administration des parties communes générales dont la réalisation aura été antérieurement achevée et qui se trouveront, en conséquence, mises à la disposition des copropriétaires.

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

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

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

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

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

CB

A

40F



PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

Chapitre I

DESIGNATION GENERALE

Section 1 - Désignation du terrain :

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble en cours de réalisation sur un terrain situé à FECAMP, rue Charles le Borgne numéro 28 rue Louis Pasteur numéro 19 ----- et rue Léon Dégénéta sans numéro, à l'angle de ces trois rues, figurant au cadastre rénové de la Ville de FECAMP de la manière suivante :

Section BP numéro 498 lieudit " 19 rue Pasteur " pour une superficie de trois mille quatre cent trente sept mètres carrés , ci 3.437 m2
=====

Tel que ce terrain figure entouré d'un liseret rouge en un plan dressé par Monsieur CATINAULT, Géomètre-Expert à FECAMP, dont les bureaux sont en ladite Ville, 53 rue Jean-Louis Leclerc , -----

dont un exemplaire demeurera ci-annexé après mention.

Section 2 - Désignation des constructions :

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

- Le premier dénommé "bâtiment A" d'une superficie hors oeuvre nette d'environ deux mille six cent dix mètres carrés (2.610 m2) qui sera réalisé par la société SEMINOR ;

- Et le second dénommé "bâtiment B" d'une superficie hors oeuvre nette d'environ mille quatre mètres carrés (1.004 m2) qui sera réalisé par la société SOFECOS.

Le BATIMENT A comprendra :

- Un sous-sol divisé en aires de circulation, emplacements de parking, celliers et divers locaux communs.

- Un rez-de-chaussée et quatre étages dont la consistance définitive n'est pas définie à ce jour.

CB

A

706

Le BATIMENT B comprendra :

Un sous-sol divisé en : entrée de l'immeuble, dégagement, cage d'escalier, cage d'ascenseur, emplacements de parking, celliers et locaux communs.

Un rez-de-chaussée et trois étages dont la consistance définitive n'est pas définie à ce jour.

Le surplus du terrain sera aménagé en espaces communs à l'usage de l'ensemble des copropriétaires lesquels espaces comprendront notamment des emplacements de parking non privatifs à air libre, des aires de circulation nécessaires à la desserte de l'immeuble.

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

Ainsi qu'il est dit dans l'exposé qui précède, ce programme de construction a fait l'objet d'un permis de construire délivré par Monsieur le Préfet Commissaire de la République du Département de la SEINE-MARITIME le 3 DECEMBRE 1982, sous le numéro 76 259 2 22.240 et 22.241.

P L A N S

Sont demeurés ci-annexés après mention, savoir :

- 1°) Un plan de situation portant le numéro 00 ,
- 2°) Un plan de masse portant le numéro 01 .

Ces deux plans datés du 18 MAI 1982, ont été dressés par Monsieur Jean-Claude LENOIR, architecte, dont les bureaux sont à FECAMP, rue Onésime Frébourg.

CB

A

YOF

Section 3 - Origine de propriété :

Le terrain ci-dessus désigné sur lequel doivent être édifiées les constructions ci-dessus énoncées, appartient savoir :

3437^{m2} { 2681,51^{m2}
955,49^{m2}

- A la société SEMINOR à concurrence de sept cent vingt deux millièmes (722/1.000 èmes) ,

- Et à la société SOFECOS à concurrence de deux cent soixante dix huit millièmes (278/1.000 èmes),

Par suite de l'acquisition que lesdites Sociétés en ont faites dans ces proportions de la SOCIETE BENE-DICTINE dont le siège est à FECAMP, 110 rue Alexandre Le Grand ;

Aux termes d'un acte reçu par Maitre DOUILLET Notaire Associé soussigné et Maitre DUBOYS FRESNEY, également soussigné le 31 MARS 1983,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal hors taxe de :

- En ce qui concerne les 722/1.000 èmes acquis par la Société SEMINOR : DEUX CENT SOIXANTE DEUX MILLE FRANCS (262.000,00 Frs).

- En ce qui concerne les 278/1.000 èmes acquis par la Société SOFECOS : CENT MILLE HUIT CENT QUATRE VINGTS FRANCS (100.880,00 Frs).

Lesquels prix ont été payés comptant par chacune des Sociétés Acquéreurs, aux termes de l'acte présentement analysé qui en contient quittance.

Audit acte, la société venderesse a fait les déclarations habituelles justifiant qu'elle pouvait disposer librement de l'immeuble vendu.

Une expédition de cet acte de vente sera publiée au plus tard en même temps que les présentes.

Origine antérieure - Du chef de la Société
BENEDICTINE

Le terrain dont il est ci-dessus question, appartenait à la Société BENEDICTINE, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Madame Ernestine, Octavie, Françoise, Reine LE BORGNE, sans profession, épouse judiciairement séparée de biens, mais néanmoins assistée et autorisée de Monsieur Augustin Louis Emile LE BORGNE, avec lequel elle demeurait à FECAMP, 12 rue Charles Le Borgne;

LB

A

VDF

P

Suivant contrat passé devant Maître Albert LETELLIER
Notaire à FECAMP, prédécesseur médiat de Maître DOUILLET
l'un des notaires soussignés, le 19 septembre 1946.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé
comptant et quittancé audit contrat.

Audit acte, la venderesse a déclaré sur son état civil :

- qu'elle était épouse en premières noces de Monsieur
Augustin LE BORGNE d'avec lequel elle était séparée judi-
ciairement quant aux biens, suivant jugement rendu par
le Tribunal Civil du HAVRE, en date du 10 Mars 1933 ;

- qu'elle était précédemment soumise avec son mari
au régime dotal avec société d'acquêts, aux termes de
leur contrat de mariage reçu par Maître AUGER et son
collègue, Notaires au HAVRE le 14 Septembre 1894.

Lequel contrat de mariage contenait sous l'article
" huitième " la clause suivante rapportée littéralement
pour partie :

" Constitution de dot, dispense d'emploi :

" La futur épouse se constitue en dot tous ses
biens meubles et immeubles présents et à venir, en consé-
" quence ils seront tous dotaux ;

" Nonobstant cette constitution de dot, la future
" épouse se réserve expressément le droit avec la seule
" autorisation de son mari, et sans aucune formalité judi-
" ciaire de vendre, échanger, partager ou autrement,
" aliéner ses biens mobiliers et immobiliers dotaux et de
" toucher tous prix et soultes sans être tenue envers les
" tiers à aucune justification d'emploi ou de remploi.

" Malgré l'adoption, etc....."

- Qu'elle n'était et n'avait jamais été tutrice
de mineurs ou d'interdits, ni comptable ou caution de
comptable de deniers publics.

- Et qu'elle n'était soumise à aucune fonction
emportant hypothèque légale sur ses biens.

Une expédition de ce contrat de vente a été publiée
au deuxième bureau des hypothèques du HAVRE le 4 Novembre
1946, volume 65 numéro 4.

A la suite de cette transcription, Monsieur le
Conservateur audit bureau des hypothèques du HAVRE a dé-
livré un état qui était négatif d'inscriptions, de
transcriptions et de mentions de toute nature autres
que celles énoncées en l'origine de propriété.

Attendu les déclarations d'état civil passées par
la venderesse audit contrat de vente, la Société BENEDIC-
TINE n'avait pas jugé à propos de faire remplir sur son
acquisition les formalités prescrites par la Loi pour la
purge des hypothèques légales.

LB

A

106

Section 4 - Servitudes :

Dans l'acte de vente consenti par la Société BENEDICTINE à la Société SEMINOR et à la Société SOFECOS, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

Dans les contrats de vente des lots 1 à 9, c'est à dire des lots (9) ayant appartenu à la Société BENEDICTINE et se trouvant en bordure de la rue Léon Dégénétais, il a été spécifié ce qui suit, littéralement rapporté :

"I. / CONDITIONS PARTICULIERES -

"Préalablement aux conditions particulières ci-après convenues, il est rappelé que l'immeuble présentement vendu dépend d'un immeuble plus important appartenant à la Société BENEDICTINE, consistant en :

"- Un terrain de 880 m² destiné à être vendu comme "jardin ou terrain à bâtir (lot 1) ;

"- Huit maisons d'un seul tenant destinées à être "vendues séparément (lots 2 à 9 inclus) ;

(B) A

406



"- Et un autre terrain conservé par ladite Société
"BENEDICTINE (lot 10).

"Contrairement à ce qui était pratiqué jusqu'à ce
"jour, les propriétaires ou occupants de chacun des lots
"1 à 10 créés ainsi qu'il est dit ci-dessus par la Socié-
"té BENEDICTINE ne bénéficieront d'aucun droit de passage
"sur les parcelles voisines et n'en supporteront aucun.

"Chaque propriétaire fera sur l'immeuble qui lui se-
"ra vendu les travaux nécessaires pour supprimer les pas-
"sages, couloirs ou escaliers qui étaient communs précéde-
"ment et fera, à ses frais, les travaux nécessaires pour
"la création de nouveaux accès ou escaliers qu'il jugera
"nécessaire d'établir.

"Chaque propriétaire sera libre du choix des peintu-
"res extérieures sur les fenêtres et persiennes, s'il en
"existe, à la condition que lesdites peintures soient de
"teintes claires et qu'elles ne nuisent pas à l'harmonie
"de l'aspect extérieur des huit maisons.

"Quant aux portes d'entrée et de garage ainsi que les
"balcons et barres d'appui ils seront peints en vert fon-
"cé. A titre exceptionnel, les portes d'entrée pourront
"être vernies.

"II./ MITOYENNETES - SERVITUDES -

"Dans la mesure où il n'existe qu'un seul mur de sé-
"paration entre les maisons, ce mur sera mitoyen en ce qu'
"concerne le gros oeuvre, chaque propriétaire devant assu-
"rer le bon état des enduits de son côté.

"Toutes les gouttières, descentes d'eau et canalisa-
"tions à l'usage commun de plusieurs lots seront communes
"entre les immeubles compris dans lesdits lots et, par
"suite, entretenues et réparées à frais communs.

"Les propriétaires devront supporter les canalisa-
"tions traversant le terrain qui leur sera vendu et des-
"servant les immeubles compris dans un autre lot.

"De même, la Société BENEDICTINE s'engage à supporter
"dans le terrain conservé par elle, cadastré section BP
"numéro 498 pour 34 ares 37 centiares, la ou les canalisa-
"tions existant actuellement, notamment la canalisation
"relative au réseau d'égout reliant les huit maisons au
"réseau d'égout de la rue Charles Le Borgne. Toutefois la
"Société BENEDICTINE est, dès à présent, autorisée à dé-
"placer à ses frais cette canalisation pour le cas où elle
"pourrait gêner la réalisation de travaux, d'ouvrages ou
"de construction sur son terrain. Elle pourrait notamment
"relier cette canalisation au réseau d'égout qu'elle pour-
"rait réaliser personnellement pour la desserte de son im-
"meuble.

"Les propriétaires des huit maisons s'engagent à sup-

CB A

Yof

"porter à raison d'un huitième chacun les dépenses d'entretien et éventuellement de réfection de ce réseau d'égout commun, sauf si les travaux étaient exécutés personnellement par la Société BENEDICTINE ou ses ayants-droits ainsi qu'il est dit ci-dessus.

"III./ CLOTURES -

"A./ Entre les lots 1 à 9 inclus

"Il sera établi entre chaque lot une clôture à la limite séparative des deux lots.

"Cette clôture sera édifiée à frais communs.

"Cette clôture, une fois édifiée, sera mitoyenne et comme telle sera entretenue à frais communs.

"Sauf convention contraire entre les propriétaires concernés, elle consistera en poteaux béton et grillage.

"A défaut d'accord entre les parties cette clôture aura une hauteur d'un mètre vingt centimètres.

"Toutefois, les propriétaires du lot deux ne pourront exiger l'édification de cette clôture avant le 1er mai 1981.

"En outre, les propriétaires du lot deux devront permettre à la Société BENEDICTINE de passer sur son lot pour l'entretien dudit lot un, pendant un an maximum.

"B./ Clôtures au fond des jardins des lots 4 à 9

"Il sera établi en limite séparative entre le lot 10 et les lots 4 à 9 une clôture mitoyenne qui consistera en poteaux et plaques de ciment d'une hauteur d'environ 2 mètres. Les frais d'édification de cette clôture seront supportés pour moitié par la Société BENEDICTINE et pour l'autre moitié par chacun des acquéreurs des lots 4 à 9 pour la partie de clôture concernant leur lot.

"C./ Clôtures entre les lots 9 et 10

"L'acquéreur du lot 9 fera son affaire personnelle et à ses frais de l'édification de la clôture à édifier en limite séparative avec le lot 10.

"Cette clôture pourra être édifiée en limite séparative. Elle pourra consister soit en poteaux béton et grillage, soit en poteaux et plaques de ciment, le tout pouvant avoir une hauteur supérieure à deux mètres.

"IV./ VUES -

"Les propriétaires de chaque lot devront supporter les servitudes de vues qui pourraient exister sur le lot qui leur est vendu, sans pouvoir exiger que cette servitude cesse.

"Toutefois, le propriétaire bénéficiaire de cette servitude n'aura pas le droit de l'aggraver.

"V./ CONSTRUCTION EVENTUELLE PAR LA SOCIETE BENEDICTINE (ou ses ayants droit) SUR LE LOT UN -

"Si la Société BENEDICTINE, ou ses ayants-droit, décidait de réaliser une construction sur le lot numéro un, elle pourrait le faire en limite séparative d'avec le lot deux, à la condition qu'il n'existe aucun jour ni aucune ouverture sur le pignon situé sur cette limite séparative

"VI./ DESTINATION DU PERE DE FAMILLE -

"Pour tout ce qui n'a pas été prévu aux présentes, il y aura lieu de considérer que les servitudes existant actuellement entre plusieurs lots, au bénéfice de l'un ou de l'autre, à la condition que ces servitudes soient apparentes et continues, résultant de la destination du "Père de Famille" comme ayant été créées par la Société BENEDICTINE et que cette destination du Père de Famille vaut titre à l'égard desdites servitudes conformément aux dispositions de l'article 692 du Code Civil.

"VII./ PLANS -

"Pour la compréhension des présentes, il est fait référence à quatre plans :

"- Le premier, établi par Monsieur CATINAULT, Géomètre expert à FECAMP, le 4 Juillet 1979, référence 79/233 sur lequel figure la division parcellaire de l'ensemble immobilier appartenant à la Société BENEDICTINE.

"- Les trois autres, établis par Monsieur Marcel CORDONNIER, Architecte, le 2 mai 1952, portant respectivement les n° 1, 2 et 3, sur lesquels figurent les constructions réalisées, les mitoyennetés de murs et les réseaux (notamment celui de l'égout).

"Ces plans sont demeurés annexés après mention à la minute d'un acte en constatant le dépôt dressé par Maître DOUILLET, notaire associé soussigné, le 21 novembre 1980."

Les Sociétés acquéreurs déclarent être parfaitement au courant des prescriptions ci-dessus et s'obligent à en faire leur affaire personnelle, sans recours contre la Société venderesse.

Les représentants des Sociétés acquéreurs reconnaissent notamment avoir été parfaitement informés de la servitude grevant le terrain vendu pour le passage de la canalisation de réseau d'égout des Huit maisons sus-visée et des stipulations relatives aux clôtures séparatives.

C B

A

40f

SERVITUDE RELATIVE AU PANNEAU PUBLICITAIRE

La Société BENEDICTINE précise qu'il existe actuellement sur le terrain vendu un panneau publicitaire de la Société, à l'angle de la rue Charles Le Borgne et de la rue Louis Pasteur.

A titre de servitude, la Société BENEDICTINE oblige les Sociétés acquéreurs, qui acceptent (ou leurs ayants-droit ou ayants-cause) à maintenir à son emplacement actuel ou à un endroit parfaitement visible des automobilistes venant du HAVRE, ce panneau.

Ce panneau publicitaire, indiquant la direction du "Musée" de la Société BENEDICTINE, devra toujours être d'une taille suffisante pour être remarqué, comme il l'est aujourd'hui, par les automobilistes venant du HAVRE.

Pendant la durée des travaux de construction, les Sociétés acquéreurs devront prendre les mesures utiles pour la protection de ce panneau.

L'entretien et la réparation éventuelle de ce panneau publicitaire, seront à la charge de la Société BENEDICTINE, ainsi que l'y oblige son représentant.

En outre, la Société ~~acquereur~~ BENEDICTINE devra toujours maintenir ce panneau publicitaire en parfait état d'entretien, de manière à ne pas nuire à l'esthétique de l'immeuble.

C S A

YBF



CHAPITRE II

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

Section 1 : Généralités .

L'immeuble est divisé :

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

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

Section 2 - Définition des parties communes

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

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

1°) PARTIES COMMUNES GENERALES :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) les canalisations, gaines, conduites, prises d'air et réseaux de toute nature avec leurs accessoires y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'elle puissent ne desservir qu'un seul local privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif et situés à l'intérieur du corps de bâtiment).

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

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

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

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

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

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

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

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

13) l'ascenseur et ses accessoires (cage machinerie, cables, etc.....).

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

15) les gaines de téléphone.

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

17) les installations de ventilations mécaniques avec leurs accessoires.

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

19) et en général tous les accessoires des parties communes spéciales aux propriétaires d'un bâtiment, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installation d'éclairage, glaces, décorations, tapis et paillassons (non compris les tapisbrosse sur les paliers d'entrée des appartements qui seront privatives), les appareils et équipements affectés au service particulier des appartements et autres locaux d'un bâtiment considéré et tous objets mobiliers à cet usage.

Section 3 - définition des parties privatives :

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

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

- les carrelages, dalles ou parquets et, en général tous revêtements de sol ;
- les plafonds (ou faux plafonds) et les planchers (à l'exclusion de leurs gros oeuvre et structures qui dépendent des parties communes spéciales à chaque bâtiment) ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les porte-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi

CB

A

YDF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Section 4 - Dispositions diverses :

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

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

CB

A

404

φ

CHAPITRE III

DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS

L'immeuble faisant l'objet des présentes est divisé en DEUX 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 (10.000 èmes).

LES Lots de l'immeuble, objet des présentes, comprennent :

Dans le BATIMENT A (exclusivement réalisé par la société SEMINOR) :

LOT UN :

Ce lot comprend l'ensemble des locaux du bâtiment A, situés au sous-sol, au rez-de-chaussée et à chacun des premier, deuxième, troisième et quatrième étage, dont la consistance n'est pas arrêtée définitivement à ce jour;

Et les SEPT MILLE DEUX CENT VINGT/DIX MILLIEMES des parties communes générales, comprenant notamment le sol, ci 7.220/10.000 è

Et les DIX MILLE/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment A, ci .. 10.000/10.000 è
=====

Dans le BATIMENT B (exclusivement réalisé par la société SOFECOS):

LOT CENT UN :

Ce lot comprend l'ensemble des locaux du bâtiment B, situés au sous-sol, au rez-de-chaussée et à chacun des premier, deuxième et troisième étage dont la consistance n'est pas arrêtée définitivement à ce jour.

à reporter..... 7.220/10.000 è

LB

4

40f

Report.....	7.220/10.000 è
Et les DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT/DIX MILLIEMES des parties communes générales comprenant notamment le sol, ci	2.780/10.000 è
Et les DIX MILLE/DIX MILLIEMES des parties communes du bâtiment B, ci.....	10.000/10.000 è =====
- TOTAL DES PARTIES COMMUNES GENERALES comprenant notamment le sol, dix mille/dix millièmes, ci...	10.000/10.000 è =====

LR

A

406



TABLEAU RECAPITULATIF

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

Numéros des Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature des Lots	Quote-part des Parties communes générales (10.000èmes)	Observations
1	A	unique	Sous-sol R. de Chaus. 1er, 2è 3è et 4è	Empl. de Parking Celliers et Locaux à usage d'ha- bitation.	7.220	Ce bâtiment est exclusivement réalisé par la Société S.E.M.I.N.O.R.
101	B	unique	Sous-sol R. de Chaus. 1er, 2è et 3è.	Empl. de Parking Celliers et Locaux à usage d'ha- bitation.	2.780	Ce bâtiment est exclusivement réalisé par la Société SOFECOS
				TOTAL ..	10.000	

CB

A

406

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 dérogée sa propre responsabilité.

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

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

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

Section 2 - Usage des "PARTIES PRIVATIVES":

1°) Généralités :

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

03

4

400f



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 :

Le rez-de-chaussée et les étages des bâtiments A et B sont destinés principalement à l'habitation ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, de bureaux ou à usage administratif.

Le sous-sol sera utilisé à usage de cave, remise ou parking.

3°) Occupation :

§ a - Appartements :

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

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

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

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

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

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

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

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

LB

f

406

Ⓟ

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

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

4°) Harmonie et aspect de l'immeuble :

§ 1 - Appartements et emplacements de parking :

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

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

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux 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 autre matériau de ce genre le long des balustrades ou des loggias est interdite.

§ 2 - Enseignes :

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

CB

A

YDF

§ 3 - Harmonie générale de l'immeuble :

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

5°) Plaques professionnelles :

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

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

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

6°) Modifications intérieures - Travaux :

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

03

A

YBF

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

7°) Sécurité - Salubrité :

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

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

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres et 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 raccordements, existant dans les locaux privés devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau, tous bruits et vibrations et autres inconvénients. Il en est de même, éventuellement, des éléments privés de l'installation du chauffage central.

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

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

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

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

CB

4

4/06

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

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

8°) Tranquillité :

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

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

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

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

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

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

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

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

L3

4

YDF

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

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

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

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

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

9°) Dispositions diverses :

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

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

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

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

LB

A

YJF

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

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

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

A défaut, le syndic est formellement autorisé s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété à faire ouvrir la porte par un serrurier sans 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 1 du présent chapitre.

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

2°) Encombrement:

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

CB

A

YBF

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

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

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

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

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

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

3°) Aspect extérieur de l'immeuble :

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

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

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

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

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

LB

A

Yof

4°) Services collectifs et éléments d'équipement :

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

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

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

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

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

5°) Espaces libres :

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

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

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

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

6°) Loggias :

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

13

A

40f

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'une maison bien tenue.

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

63

A

406

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

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

CHAPITRE II

CHARGES DE L'IMMEUBLE

Section 1 - Principes :

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

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

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

Section 2 - Charges générales :

1°) Définition :

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

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

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

LB

A

YOF

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

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

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

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

- des réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz d'électricité ;
- des réseaux d'égouts et d'assainissement, le tout jusqu'à et non compris les raccordements et branchements particuliers à chacune des parties communes à certains copropriétaires.

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

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

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

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

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

63

4

4/10/8

①

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

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

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

2°) Répartition :

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

Section 3 - Charges spéciales à chaque corps de bâtiment :

1°) Définition :

Les charges spéciales à chacun des bâtiments comprennent :

- I.- Les frais d'entretien, de réparations de réfection et de reconstruction relatifs :
- aux éléments porteurs de cette parties d'immeuble, ses murs et sa toiture ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit corps de bâtiment, à partir du niveau bas du rez-de-chaussée (y compris le plancher bas dudit rez-de-chaussée) ;
 - aux ornements, décorations, et éléments extérieurs des façades ;
 - aux loggias ou balcons ou terrasses même s'ils

LB

A

YAF

P

font l'objet d'un droit d'usage exclusif et sous réserve de ce qui est dit ci-après à la section 8- 2° ;

- aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toutes natures particuliers à chaque bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci et sauf les installations et canalisations du chauffage collectif et de l'eau chaude s'il en existe), jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux de l'immeuble.

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

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

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

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

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

Et généralement, les frais d'entretien, de réparations, de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature, avec leurs accessoires et emplacements et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires de chaque bâtiment et ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement de copropriété.

2°) Répartition :

Les charges précédemment définies seront réparties entre les propriétaires de chaque bâtiment au prorata de leurs quotes-parts dans les charges spéciales audit bâtiment.

LB

A

Yof

Ⓟ

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

1°) Définition :

Les charges d'entretien des escaliers et tapis comprennent ;

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

2°) répartition :

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

Section 5 .- Charges d'eau froide :

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

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

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

63

A

406

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

Section 6 - 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, agrès 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 :

Il sera établi un compte particulier des charges ci-dessus définies pour chaque corps de bâtiment.

Chacun de ces comptes fera l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés.

Section 7 - Dépenses diverses :

1°) Ravalement et réfection générale :

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

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

2°) Entretien des loggias :

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

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

3°) Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes :

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparative des locaux privatifs qui font l'objet d'une

CB

4

4/3/8

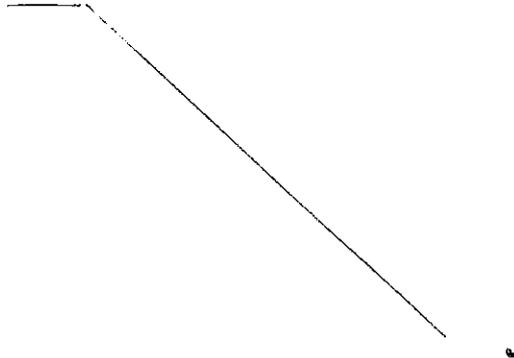
mitoyenneté aux termes du présent règlement de copropriété, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

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.

4°) Reconstruction partielle :

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

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



C B

A

MDF

5°) Reprises des vestiges :

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

6°) Aggravation des dépenses :

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

7°) Dépenses afférentes aux parties privatives :

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

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments 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 8 - Subdivision ultérieure des charges :

Les BATIMENTS A et B n'appartenant pas à un seul propriétaire, l'ensemble des charges ci-dessus définies n'ont pas été subdivisées.

En cas de subdivision des lots précédemment créés, un nouveau tableau des charges sera établi par le propriétaire du lot subdivisé.

Un exemplaire de cette subdivision de charges sera adressé tant au rédacteur des présentes qu'au Syndic de l'immeuble.

B

A

YDF

Section 9 - Règlement - Provisions - Fonds de Prévoyance - Garantie

I.

1^o Les copropriétaires verseront au syndic :

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

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

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

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

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

Les conditions en seront fixées par l'assemblée .

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

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

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

II.

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

(B

A

40F

Q

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CB

A

MPF

P

Section 1 - Mutation de propriété

1° Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

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

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

2° Mutation entre vifs

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

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

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

II. Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au 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

C B

A

vaf

f

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

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

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

3^e Mutation par décès

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

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

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

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

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

CB

A

404

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

Section 2 - Indivision, Démembrement de la propriété

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

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

II. En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-proprétaires 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-proprétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 .

Section 3 - Hypothèques

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

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

C3

↑

YBF

①

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

Section 4 - Locations - Autorisations d'occuper

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

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

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

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

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

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

CB

A

upf

Section 5.- Modification des lots :

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

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

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

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

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

Cette stipulation ne sera pas applicable à toutes subdivisions effectuées par la Société SEMINOR et par la société SOFECOS, si ces dernières désirent subdiviser le bâtiment A ou B qui leur appartient intégralement actuellement.

Lesdites sociétés pourront donc procéder à la subdivision des lots 1 et 2 ci-dessus créés, sans avoir à en référer à l'Assemblée Générale des copropriétaires.

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

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

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

CB

↓

4/87

①

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

- Pour les lots dépendant du BATIMENT A dans la série comprise entre 2 et 100 ;
- Pour les lots dépendant du BATIMENT B dans la série comprise entre 102 et 200 .

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

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

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

Section 6 .- Actions en Justice :

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

CB

A

YDF



TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Section 1 - Généralités

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

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

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

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

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

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

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

Section 2 - Assemblées des copropriétaires

I.- Droit de vote

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

03

4

4/16

①

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

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

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

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

II. Convocation des assemblées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Tenue des assemblées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CB

A

YDF

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

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

IV. Décisions

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

A. Décisions ordinaires

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

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

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

B. Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

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

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

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

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

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

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

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

C. Décisions extraordinaires

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

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

CB

A

YBF

Q

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

V. Dispositions diverses

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CB

A

VDF

CHAPITRE II

SYNDIC

Section 1 - Généralités

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

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

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

Section 2 - Désignation

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

Les fonctions du syndic sont renouvelables .

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

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

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

Un syndic provisoire sera nommé avant l'achèvement de la construction d'un bâtiment.

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

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

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

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

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

Section 3 - Pouvoirs de gestion et d'administration

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

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

A. Entretien et travaux

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

Notamment, sans que cette énumération soit limitative:

- il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément, de fonctionnement et à leur réfection courante ;
- il fera procéder au ramonage des conduits de fumée ou shunts ;
- il engagera et congédiera le personnel nécessaire ainsi qu'il est dit ci-après ;
- il passera de son propre chef tous contrats d'entretien relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs et fera tous achats à cet effet, sous réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions de l'article 39 du décret du 17 mars 1967

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

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

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

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

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

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

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

B. Administration et gestion

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

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

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

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

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

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat .

Il préparera un budget prévisionnel annuel .

Il détiendra les archives du syndicat ;

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

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

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

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

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

Section 4 - Pouvoirs d'exécution et de représentation

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

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

C3

A

YDF

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V.- Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic est seul responsable de sa gestion. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise

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

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

CHAPITRE III

CONSEIL SYNDICAL

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

Le conseil syndical sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon les modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section 3 du décret du 17 Mars 1967.

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

CHAPITRE IV

SERVICE DE L'IMMEUBLE

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

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

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

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

CB

A

NOF

P

QUATRIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS

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

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

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

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

CHAPITRE II

RISQUES CIVILS-ASSURANCES

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

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

CB

4

YBF

φ

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

2^o Le recours des voisins et le recours des locataires

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

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

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

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

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

C B

YDF

V.

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III

RECONSTRUCTION

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

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

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

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

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

(3

A

4/8/6

9

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

CHAPITRE IV

LITIGES ET DISPOSITIONS DIVERSES

I. Litiges

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

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

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

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

II. Inexécution des clauses et conditions du règlement

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

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

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

63

4
VDF

III. DOMICILE

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

IV. PUBLICITE FONCIERE

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

DONT ACTE établi sur Soixante dix pages.

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

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TROIS.

Le Trente et un Mars.

Et lecture faite, le comparant es qualités a signé avec les notaires associés soussignés, après avoir spécialement approuvé :

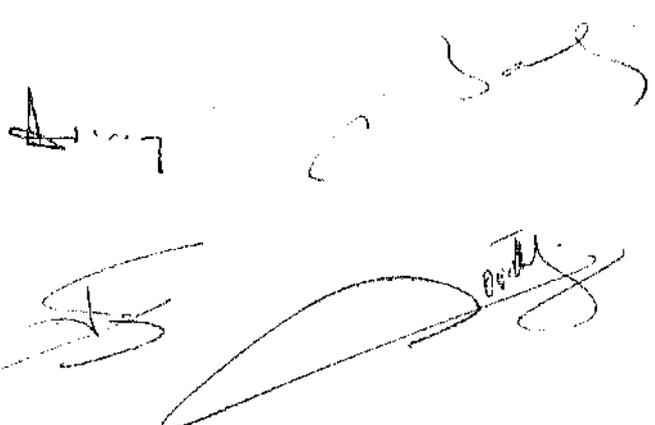
Barres tirées dans les blancs : onze.

Lignes rayées comme nulles : néant

Mots rayés nuls : néant

Chiffres rayés nuls : néant

Renvois : néant.



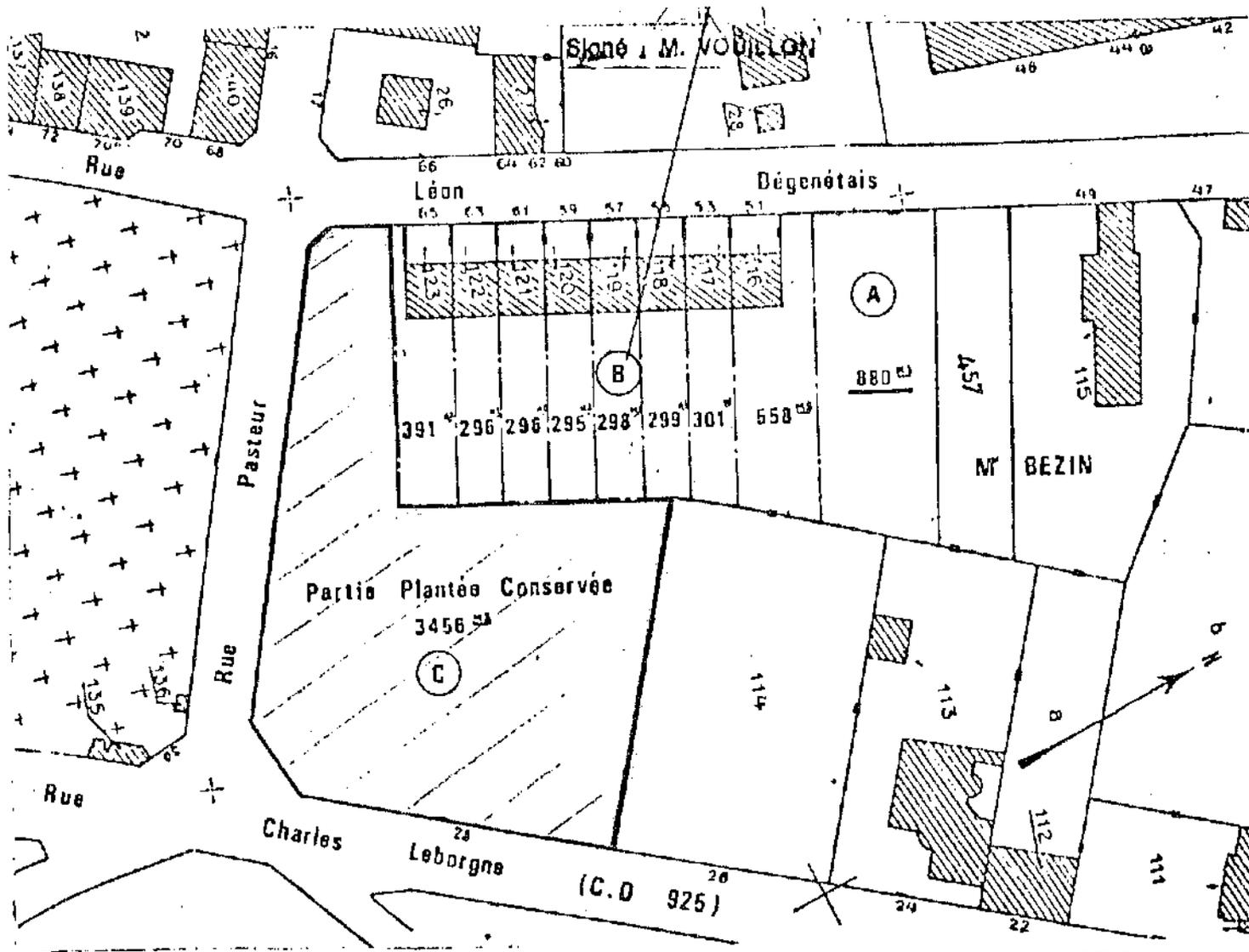
fini page

Droit de Timbre Payé sur État.
Autorisation du 18 Mai 1979

FECAMP

Rue Léon Dégénétais

Propriété Société
BENEDICTINE



Réseaux
Existants } d'Eau
 d'Electricité

PLAN DE SITUATION
Echelle: 1/1000

fl. en page

**MODIFICATION DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**



**Département de la Seine-Maritime
Commune de FÉCAMP
Rue Louis Pasteur
Cadastré section BP numéro 498**

Dressé le : 14.06.2019

FE19020 indice 00



Yves DELAVIGNE – Richard DODELIN
Sylvain HENNOCQUE – Dominique PFAFF
Joël QUENOUILLE
et Associés

24 rue Georges Cuvier
76400 FÉCAMP
Tél : 02.35.28.19.86
copropriete@euclid-eurotop.fr
www.euclid-eurotop.fr

CHAPITRE I - EXPOSE

A – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet du présent modificatif est sis à :

FÉCAMP (76)
Rue Louis Pasteur

Dont la désignation suit :

Ce terrain est cadastré section BP numéro 498 pour une contenance cadastrale de 34 ares 37 centiares.

L'ensemble immobilier est composé de deux bâtiments et d'emplacements de stationnements extérieurs

- le premier dénommé « bâtiment A » élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages
- le second dénommé « bâtiment B » élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

B – DIVISION DE L'IMMEUBLE

Aux termes d'un acte dressé le 31 mars 1983, par Maître DOUILLET et Maître DUBOYS-FRESNEY, Notaires à Fécamp, publié au deuxième bureau des hypothèques du Havre, les 20 avril et 7 juin 1983, volume 4255 n°4,

Il a été établi l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Portant sur la division du dit immeuble en deux lots numérotés de 1 à 2.

C – OBJET DU MODIFICATIF

Il sera procédé au réaménagement du rez-de-chaussée du bâtiment B et au réaménagement de l'ensemble du bâtiment A.

D – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Une assemblée générale des copropriétaires devra approuver la modification de l'état descriptif de division consécutive :

- 1°) à la subdivision du lot numéro UN (1) pour créer les lots numéros DEUX (2) à VINGT ET UN (21), et à la subdivision du lot numéro CENT UN (101) pour créer les lots numéros CENT DEUX (102) à CENT ONZE (111).
- 2°) à la cession des lots numéros VINGT ET UN (21) et CENT DIX (110) au syndicat des copropriétaires.
- 3°) à la conséquence sur la répartition des charges générales.
- 4°) à la création de charges communes spéciales de bâtiment A.
- 5°) à la création de charges communes spéciales de bâtiment B.
- 6°) à la création de charges communes spéciales d'ascenseur (bâtiment A).

Pour ce faire, il a été procédé comme suit.

CHAPITRE II – RAPPEL DE L'ÉTAT ANCIEN

TABLEAU RÉCAPITULATIF

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Quotes-parts des parties communes en 10000èmes
1	A	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	7220
101	B	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	2780
			Total	10000

CHAPITRE III – Subdivision de lots :

a) Subdivision du lot numéro UN (1), création des lots numéros DEUX (2) à VINGT ET UN (21)

Lot numéro UN (1) : Supprimé

.....

Lot numéro DEUX (2) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Quatorze** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

414/10000

.....

Lot numéro TROIS (3) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, une chambre, placard, salle de bains avec water-closet.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Deux Cent Cinquante Six** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

256/10000

.....

Lot numéro QUATRE (4) :

Dans le bâtiment A, au premier étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Trente Trois** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

433/10000

.....

Lot numéro CINQ (5) :

Dans le bâtiment A, au premier étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, chambre, placard, salle d'eau avec water-closet.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Deux Cent Soixante Sept** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

.....
267/10000

Lot numéro SIX (6) :

Dans le bâtiment A, au premier étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres, cellier, water-closet, salle d'eau.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Trente et Un** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

.....
331/10000

Lot numéro SEPT (7) :

Dans le bâtiment A, au premier étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placards, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle d'eau

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Vingt Six** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

.....
426/10000

Lot numéro HUIT (8) :

Dans le bâtiment A, au premier étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Vingt Neuf** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

.....
329/10000

Lot numéro NEUF (9) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Soixante** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

460/10000

.....
Lot numéro DIX (10) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, chambre, placard, salle de bains avec water-closet.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Deux Cent Quatre Vingt Quatre** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

284/10000

.....
Lot numéro ONZE (11) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres, cellier, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Quarante Neuf** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

349/10000

.....
Lot numéro DOUZE (12) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placards, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Quarante Huit** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

448/10000

Lot numéro TREIZE (13) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Quarante Cinq** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

.....
345/10000

Lot numéro QUATORZE (14) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

Et les **Quatre Cent Quatre Vingt Trois** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

.....
483/10000

Lot numéro QUINZE (15) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, chambre, placard, salle de bains avec water-closet.

Et les **Trois Cent Quinze** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

.....
315/10000

Lot numéro SEIZE (16) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres, cellier, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Soixante Sept** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

.....
367/10000

Lot numéro DIX SEPT (17) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placards, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Soixante Treize** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

.....
473/10000

Lot numéro DIX HUIT (18) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, water-closet, salle de bains

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Soixante Cinq** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

.....
365/10000

Lot numéro DIX NEUF (19) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée,

Un garage

Et les **Trente Deux** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

.....
32/10000

Lot numéro VINGT (20) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée,

Un garage

Et les **Trente et Un** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

.....
31/10000

Lot numéro VINGT ET UN (21) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, premier, deuxième et troisième étages,

Un ensemble immobilier comprenant un hall d'entrée, une cage d'escalier, un ascenseur et des locaux techniques

Et les **Huit Cent Douze** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

812/10000

.....

b) Subdivision du lot numéro UN (101), création des lots numéros CENT DEUX (102) à CENT ONZE (111)

Lot numéro CENT UN (101) : Supprimé

.....

Lot numéro CENT DEUX (102) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Un emplacement de stationnement

Et les **Huit** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

8/10000

.....

Lot numéro CENT TROIS (103) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Un emplacement de stationnement

Et les **Huit** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

8/10000

.....

Lot numéro CENT QUATRE (104) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Un emplacement de stationnement

Et les **Huit** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

8/10000

.....

Lot numéro CENT CINQ (105) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Un emplacement de stationnement

Et les **Neuf** Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

9/10000

.....

Lot numéro CENT SIX (106) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Un emplacement de stationnement

Et les **Neuf** Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

9/10000

.....

Lot numéro CENT SEPT (107) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Un emplacement de stationnement

Et les **Neuf** Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

9/10000

.....

Lot numéro CENT HUIT (108) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Un emplacement de stationnement

Et les **Sept** Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

7/10000

.....

Lot numéro CENT NEUF (109) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Un emplacement de stationnement

Et les **Sept** Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

7/10000

.....

Lot numéro CENT DIX (110) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Une aire de circulation

Et les **Cent Quatre Vingt Un** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

181/10000

.....
Lot numéro CENT ONZE (111) :

Dans le bâtiment B, aux rez-de-chaussée, premier, deuxième, troisième et quatrième étages

Un ensemble immobilier comprenant des locaux d'habitation, un hall d'entrée, une cage d'escalier, un ascenseur, des locaux techniques

Et les **Deux Mille Cinq Cent Trente Quatre** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

2534/10000

.....
c) Tableau récapitulatif de concordance

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Concordance
1	A	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	7220	-	Supprimé, divisé en lots n°2 à 21
2	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	-	414	Créé, issu de la division du lot n°1
3	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	-	256	Créé, issu de la division du lot n°1
4	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	-	433	Créé, issu de la division du lot n°1
5	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	-	267	Créé, issu de la division du lot n°1
6	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	-	331	Créé, issu de la division du lot n°1
7	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	-	426	Créé, issu de la division du lot n°1
8	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	-	329	Créé, issu de la division du lot n°1
9	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	460	Créé, issu de la division du lot n°1
10	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	284	Créé, issu de la division du lot n°1

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Concordance
11	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	349	Créé, issu de la division du lot n°1
12	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	448	Créé, issu de la division du lot n°1
13	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	345	Créé, issu de la division du lot n°1
14	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	483	Créé, issu de la division du lot n°1
15	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	315	Créé, issu de la division du lot n°1
16	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	367	Créé, issu de la division du lot n°1
17	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	473	Créé, issu de la division du lot n°1
18	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	365	Créé, issu de la division du lot n°1
19	A	Rez-de-chaussée	Garage	-	32	Créé, issu de la division du lot n°1
20	A	Rez-de-chaussée	Garage	-	31	Créé, issu de la division du lot n°1
21	A	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	-	812	Créé, issu de la division du lot n°1
101	B	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	2780	-	Supprimé, divisé en lots n°2 à 11
102	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	8	Créé, issu de la division du lot n°101
103	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	8	Créé, issu de la division du lot n°101
104	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	8	Créé, issu de la division du lot n°101
105	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	9	Créé, issu de la division du lot n°101
106	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	9	Créé, issu de la division du lot n°101
107	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	9	Créé, issu de la division du lot n°101
108	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	7	Créé, issu de la division du lot n°101

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Concordance
109	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	7	Créé, issu de la division du lot n°101
110	B	Rez-de-chaussée	Aire de circulation	-	181	Créé, issu de la division du lot n°101
111	B	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	-	2534	Créé, issu de la division du lot n°101
Total				10000	10000	

Cette étape figure sur les plans rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages du bâtiment A et rez-de-chaussée du bâtiment B - intermédiaire 1

CHAPITRE IV – Cession des lots numéros VINGT ET UN (21) et CENT DIX (110) au syndicat des copropriétaires

Lot numéro VINGT ET UN (21) : Supprimé

.....
Lot numéro CENT DIX (110) : Supprimé

TABLEAU RECAPITULATIF DE CONCORDANCE

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 9007èmes	Concordance
2	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	414	414	Changement portant sur la quote-part
3	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	256	256	Changement portant sur la quote-part
4	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	433	433	Changement portant sur la quote-part
5	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	267	267	Changement portant sur la quote-part
6	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	331	331	Changement portant sur la quote-part
7	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	426	426	Changement portant sur la quote-part
8	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	329	329	Changement portant sur la quote-part
9	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	460	460	Changement portant sur la quote-part
10	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	284	284	Changement portant sur la quote-part
11	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	349	349	Changement portant sur la quote-part
12	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	448	448	Changement portant sur la quote-part
13	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	345	345	Changement portant sur la quote-part

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 9007èmes	Concordance
14	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	483	483	Changement portant sur la quote-part
15	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	315	315	Changement portant sur la quote-part
16	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	367	367	Changement portant sur la quote-part
17	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	473	473	Changement portant sur la quote-part
18	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	365	365	Changement portant sur la quote-part
19	A	Rez-de-chaussée	Garage	32	32	Changement portant sur la quote-part
20	A	Rez-de-chaussée	Garage	31	31	Changement portant sur la quote-part
21	A	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	812	-	Supprimé, cédé au syndicat des copropriétaires
102	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	8	Changement portant sur la quote-part
103	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	8	Changement portant sur la quote-part
104	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	8	Changement portant sur la quote-part
105	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	9	Changement portant sur la quote-part
106	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	9	Changement portant sur la quote-part
107	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	9	Changement portant sur la quote-part
108	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7	7	Changement portant sur la quote-part
109	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7	7	Changement portant sur la quote-part

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 9007èmes	Concordance
110	B	Rez-de-chaussée	Aire de circulation	181	-	Supprimé, cédé au syndicat des copropriétaires
111	B	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	2534	2534	Changement portant sur la quote-part
Total				10000	9007	

Cette étape figure sur les plans rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages du bâtiment A et rez-de-chaussée du bâtiment B - intermédiaire 2

CHAPITRE V – Tableau récapitulatif

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Quotes-parts des parties communes
2	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	414
3	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	256
4	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	433
5	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	267
6	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	331
7	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	426
8	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	329
9	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	460
10	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	284
11	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	349
12	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	448
13	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	345
14	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	483
15	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	315
16	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	367
17	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	473
18	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	365
19	A	Rez-de-chaussée	Garage	32
20	A	Rez-de-chaussée	Garage	31

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Quotes-parts des parties communes
102	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8
103	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8
104	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8
105	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9
106	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9
107	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9
108	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7
109	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7
111	B	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	2534
Total				9007

CHAPITRE VI – Définition des parties communes générales

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles sont à l'usage de tous les copropriétaires.

Les parties communes générales, placées sous le régime de l'indivision forcée, font l'objet d'une propriété indivise à l'ensemble des copropriétaires, dans les proportions ci-après indiquées, et il est, par suite, expressément entendu qu'elles ne sauraient, en aucun cas, être régies par les articles 815 et suivants du Code Civil.

Les parties communes ne peuvent être vendues séparément des parties privatives auxquelles elles sont rattachées.

1) Désignation des parties communes générales

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage d'un propriétaire déterminé et qui ne sont pas communes seulement aux copropriétaires de l'un des corps de bâtiment.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et non construites.
- Les murs de clôture, les clôtures, mitoyens ou non.

- Les espaces verts.
- Les aires de circulation et de stationnement extérieurs.
- Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous les objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun.

Les parties communes générales et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives d'une action en partage ou d'une licitation forcée.

CHAPITRE VI – Définition des parties communes de Bâtiment « A », « B », des parties communes spéciales et constitution des charges

A) Parties communes de bâtiment :

1) Bâtiment A

a. Parties communes de bâtiment A

Les parties communes du bâtiment A comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans ce bâtiment.

Elles comprennent notamment :

- Les fondations, et basses fondations, les murs de façade et de refend, les pignons mitoyens ou non, le gros œuvre même inclus à l'intérieur d'une partie privative.
- Les planchers, à l'exclusion du revêtement des sols et des plafonds.
- Les couvertures et charpentes, le toit-terrasse.
- Les balcons (qu'ils soient ou non réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés).
- Les appuis de fenêtres, barres d'appuis, les gardes corps, les grilles.
- Les conduits de fumée, coffres et gaines.
- Les souches et têtes de cheminée.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, (sauf les parties des canalisations intérieures propres à l'usage du local y compris les branchements).
- Les descentes, couloirs et dégagements des locaux communs du bâtiment.
- Les installations d'éclairage.
- Le hall d'entrée, l'escalier, sa cage et ses paliers.
- Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment A.

b. Définition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment comprennent :

- Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux), à la toiture, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement, ou local).
- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits, lorsque la cause ne pourra en être exactement affectée.
- Les frais de ravalement de façades, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la cause d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparations extérieurs des fenêtres, des volets de chaque local bien que ce soient des parties privatives.
- Les frais d'entretien et de réparations et même de remplacement du système d'éclairage des escaliers (entretien de la minuterie, remplacement des ampoules).
- Les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches et des paliers à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- Les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis, etc...) s'il en existe ;
- Les frais de consommation occasionnés par l'éclairage et l'entretien de l'escalier, le coût de la location du compteur.

c. Répartition

Lesdites charges, telles qu'elles sont définies seront réparties entre les lots 2 à 20 dans les proportions telles que décrites à la colonne **5**, dénommée « Bat A », du tableau récapitulatif des différentes charges figurant au **paragraphe 3** ci-dessous.

d. Éléments permettant de fixer la répartition des charges

Les charges de bâtiment telles que définies ci-dessus seront réparties entre les lots du bâtiment dans les mêmes proportions que les tantièmes de parties communes générales.

2) Bâtiment B

a. Parties communes de bâtiment B

Les parties communes du bâtiment B comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans ce bâtiment.

Elles comprennent notamment :

- Les fondations, et basses fondations, les murs de façade et de refend, les pignons mitoyens ou non, le gros œuvre même inclus à l'intérieur d'une partie privative.
- Les planchers, à l'exclusion du revêtement des sols et des plafonds.
- Les couvertures et charpentes, le toit-terrasse.
- Les balcons (qu'ils soient ou non réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés).
- Les appuis de fenêtres, barres d'appuis, les gardes corps, les grilles.
- Les conduits de fumée, coffres et gaines.
- Les souches et têtes de cheminée.

- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, (sauf les parties des canalisations intérieures propres à l'usage du local y compris les branchements).

- L'aire de circulation commune au rez-de-chaussée.

- Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment B.

b. Définition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment comprennent :

- Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux), à la toiture, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement, ou local).
- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits, lorsque la cause ne pourra en être exactement affectée.
- Les frais de ravalement de façades, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la cause d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparations extérieurs des fenêtres, des volets de chaque local bien que ce soient des parties privatives.
- Les frais d'entretien et de réparations et même de remplacement du système d'éclairage de l'aire de circulation en rez-de-chaussée (entretien de la minuterie, remplacement des ampoules).
- Les frais d'entretien et de remplacement des revêtements s'il en existe ;
- Les frais de consommation occasionnés par l'éclairage et l'entretien de l'aire de circulation, le coût de la location du compteur.

c. Répartition

Lesdites charges, telles qu'elles sont définies seront réparties entre les lots 102 à 109 et 111 dans les proportions telles que décrites à la colonne **6**, dénommée « Bat B », du tableau récapitulatif des différentes charges figurant au **paragraphe 3** ci-dessous.

d. Éléments permettant de fixer la répartition des charges

Les charges de bâtiment telles que définies ci-dessus seront réparties entre les lots du bâtiment dans les mêmes proportions que les tantièmes de parties communes générales.

B) Parties communes spéciales :

a. Définition des parties communes spéciales à certains lots

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires d'un ou plusieurs lots, les locaux et éléments techniques qui sont affectés à l'usage de plusieurs d'entre eux.

b. Désignation des parties communes spéciales

Elles comprennent notamment l'ascenseur du bâtiment A.

c. Définition

Elles comprennent :

- Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des ascenseurs, cages, cabines, agrès, poulies, câbles, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, guidages et accessoires, y compris les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance, si toutefois il en existe ;
- Les frais d'entretien et de réparation des locaux machinerie et des machines ;
- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs ;
- Le coût de la location des compteurs ou sous-compteurs électriques (un par ascenseur) ;
- Les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par les ascenseurs, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées.

d. Répartition

Les charges, telles qu'elles viennent d'être définies, seront réparties dans les proportions telles que décrites à la colonne **7**, dénommée « Asc A », du tableau récapitulatif des différentes charges figurant au **paragraphe 3** ci-dessous.

L'article 6 prévoit que les professions libérales sont admises dans les appartements. Dans le cas où un propriétaire désire utiliser cette faculté, il doit en informer le syndic par lettre recommandée. A partir de ce moment sa participation aux charges d'escalier sera multipliée par 2.

e. Éléments permettant de fixer la répartition des charges

Les charges communes d'ascenseur telles que définies ci-dessous seront réparties entre les lots desservis par l'ascenseur au prorata de l'utilité que cet élément présente à l'égard de chaque lot. Cette utilité est déterminée selon les critères suivants :

- Surface habitable du lot
- Niveau du lot desservi
 - 1,00 pour le premier étage
 - 1,17 pour le deuxième étage
 - 1,34 pour le troisième étage

C) Tableau récapitulatif des différentes charges

1	2	3	4	5	6	7
N° du lot	Etage	Nature du lot	Charges générales	Charges Bat A	Charges Bat B	Charges Asc A
2	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	414	71	-	-
3	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	256	44	-	-
4	1 ^{er} étage	Local d'habitation	433	70	-	67
5	1 ^{er} étage	Local d'habitation	267	43	-	41
6	1 ^{er} étage	Local d'habitation	331	54	-	51
7	1 ^{er} étage	Local d'habitation	426	69	-	65

1	2	3	4	5	6	7
N° du lot	Etage	Nature du lot	Charges générales	Charges Bat A	Charges Bat B	Charges Asc A
8	1 ^{er} étage	Local d'habitation	329	53	-	50
9	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	460	71	-	78
10	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	284	44	-	48
11	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	349	54	-	59
12	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	448	69	-	76
13	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	345	53	-	59
14	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	483	71	-	91
15	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	315	46	-	91
16	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	367	54	-	68
17	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	473	70	-	88
18	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	365	54	-	68
19	Rez-de-chaussée	Garage	32	5	-	-
20	Rez-de-chaussée	Garage	31	5	-	-
102	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	-	3	-
103	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	-	3	-
104	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	-	3	-
105	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	-	4	-
106	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	-	3	-
107	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	-	3	-
108	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7	-	3	-
109	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7	-	3	-
111	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et	Ensemble immobilier	2534	-	975	-

1	2	3	4	5	6	7
N° du lot	Etage	Nature du lot	Charges générales	Charges Bat A	Charges Bat B	Charges Asc A
	4 ^{ème} étages					
		Total	9007	1000	1000	1000

CHAPITRE V - ANNEXES

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention les plans modificatifs de copropriété établis par la société EUCLYD EUROTOP représentée par Monsieur Richard DODELIN, Géomètre-Expert à FECAMP:

- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment A – état ancien
- Plan du 1^{er} étage – bâtiment A – état ancien
- Plan du 2^{ème} étage – bâtiment A – état ancien
- Plan du 3^{ème} étage – bâtiment A – état ancien
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment B – état ancien
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment A – intermédiaire 1
- Plan du 1^{er} étage – bâtiment A – intermédiaire 1
- Plan du 2^{ème} étage – bâtiment A – intermédiaire 1
- Plan du 3^{ème} étage – bâtiment A – intermédiaire 1
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment B – intermédiaire 1
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment A – intermédiaire 2
- Plan du 1^{er} étage – bâtiment A – intermédiaire 2
- Plan du 2^{ème} étage – bâtiment A – intermédiaire 2
- Plan du 3^{ème} étage – bâtiment A – intermédiaire 2
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment B – intermédiaire 2
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment A – état nouveau
- Plan du 1^{er} étage – bâtiment A – état nouveau
- Plan du 2^{ème} étage – bâtiment A – état nouveau
- Plan du 3^{ème} étage – bâtiment A – état nouveau
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment B – état nouveau

Vincent DUPRE
NOTAIRE



Jérôme HARANG
NOTAIRE

SOCIÉTÉ TITULAIRE D'OFFICES NOTARIAUX
SUCCESSIONS DE Me J. MACRON et Ph. DOUILLET

Etude de FECAMP
10, rue Alexandre. LEGROS
B.P. 111
76403 FECAMP Cedex
TEL : 02 35 28 01 22
FAX : 02 35 28 03 12

Etude de FAUVILLE-EN-CAUX
7, Boulevard Alleaume
76640 TERRES-DE-CAUX
TEL : 02 35 95 03 94

Email : scpdupreharang@notaires.fr
Site : www.dupreharangnotaires.com

SOCIÉTÉ ANONYME D'ECONOMIE MIXTE
IMMOBILIERE DE NORMANDIE
A l'attention de Karine CHAILLET
16 Place du Général Leclerc
76400 FECAMP

EV

Fécamp, le 20 février 2020

Dossier suivi par
Delphine CANTRELLE
scpdupreharang@notaires.fr

VENTE SEMINOR/HANIN
1003558 /JH /DC /

Objet : Clôture de dossier

Madame, Monsieur,

Je vous adresse sous ce pli :

- la copie authentique de l'acte contenant modificatif de l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble sis à FECAMP, 19 rue Louis Pasteur,
- le relevé de compte.

Je reste à votre disposition pour tous renseignements et vous remercie de la confiance que vous avez bien voulu m'accorder.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.



Etude fermée le Samedi après-midi

RELEVÉ DE COMPTE

Vos références 113654 SEMINOR-VENTE SEMINOR/HANIN 1003558
Nos références Notaire JH - Clerc DC

Pour la période du 07/11/2019 au 20/02/2020

Date	Libellé d'écriture	Débits	Crédits
07/11/2019	DE HANIN A SEMINOR - PRIX DE VENTE		105 000,00
08/11/2019	A SEMINOR - VENTE SEMINOR/HANIN	104 000,00	
12/11/2019	MODIF ETAT DESCRIPTIF SEMINOR/ Res Roland Balier (829,38 €) Signé le : 06/11/2019 N° Taxe : 96276	829,38	
20/11/2019	AU SPF LE HAVRE 2 - MODIF EDD - VENTE SEMINOR HANIN	142,00	
29/11/2019	Reçu de DRFIP NORMANDIE SEINE MARITIME HAVRE 2 / RETOUR DE FOND		132,35
09/12/2019	AU SPF LE HAVRE 2 - MODIFICATIF EDD-RCP VENTE SEMINOR/HANIN	142,00	
18/12/2019	AU HAVRE 2 INSUFFISANCE DE VERSEMENT VENTE SEMINOR/HANIN	15,00	
19/02/2020	À SEMINOR - SOLDE DE COMPTE VENTE SEMINOR/HANIN	3,97	

* : Écriture(s) Provisoire(s)	Total final	105 132,35	105 132,35
	Compte Soldé	0,00	0,00
	Le compte n'est pas sous transfert DO		

LE 6 NOVEMBRE 2019

**MODIFICATIF ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION –
REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**IMMEUBLE SIS A FECAMP (76400), 19 rue Louis Pasteur –
Résidence Roland Balier**

100355803

7604P05 2019 D N° 9626 Volume : 7604P05 2019 P N° 6025
Publié et enregistré le 13/12/2019 au SPFB de LE HAVRE 2.
Droits : 125,00 EUR
CSI : 30,00 EUR
TOTAL : 155,00 EUR Reçu : Cent cinquante-cinq Euros

Pour le Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement,
Le comptable des finances publiques,
Murielle ROBERT

100355803
JH/DC/

**MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE
COPROPRIETE DE LA RESIDENCE ROLAND BALIER**

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
LE SIX NOVEMBRE**

**A FECAMP (Seine Maritime), 10 Rue Alexandre-Legros, au siège de
l'office notarial, ci-après nommé,**

**Maitre Jérôme HARANG, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au
nom de la Société Civile Professionnelle "Vincent DUPRE et Jérôme HARANG,
notaires", titulaire d'offices notariaux à FECAMP et à TERRES-DE-CAUX, ayant
son siège à FECAMP (Seine-Maritime), 10, rue Alexandre Legros,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE
IMMOBILIERE DE NORMANDIE**, Société anonyme à conseil d'administration au
capital de 1.080.000,00 €, dont le siège est à FECAMP (76400), 16 Place du Général
Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 346050024 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de LE HAVRE.

Est représentée à l'acte par Monsieur Régis LEMONNIER, agissant en qualité
de Président Directeur Général de ladite société, domicilié ès-qualité à FECAMP, 16
place du Général Leclerc, fonction à laquelle il a été nommé suivant délibération du
conseil d'administration de la société en date du 26 avril 2004 et reconduit dans ses
fonctions le 30 juin 2008 et le 23 juin 2014.

Agissant en sa dite qualité et spécialement habilité à l'effet des présentes, en
vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil
d'Administration de ladite société, en date du 23 avril 2018, dont un extrait certifié
conforme du procès-verbal est demeuré ci-annexé après mention.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou
ensemble immobilier situé à FECAMP (SEINE-MARITIME), 19 Rue Louis Pasteur,
Résidence Roland Balier.

Etant précisé que ce modificatif a été établi à l'initiative de la Société
SEMINOR seule et unique propriétaire de l'ensemble immobilier et en l'absence de
syndic.



Il est ici indiqué en tant que de besoin :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
 - toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;
 - toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;
 - toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées ;
- que la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par le cabinet EUCLYD EUROTOP le 19 mars 2019 dont le détail est annexé.

CHAPITRE I - EXPOSE

Les présentes s'appliquent à une construction édifiée sur un terrain situé à FECAMP (SEINE-MARITIME), 19 Rue Louis Pasteur, Résidence Roland Balier

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BP	498	19 rue Louis Pasteur	00 ha 34 a 37 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

L'ensemble immobilier est composé de deux bâtiments et d'emplacements de stationnements extérieurs

- le premier dénommé « bâtiment A » élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages
- le second dénommé « bâtiment B » élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe DOUILLET notaire à FECAMP le 31 mars 1983, publié au service de la publicité foncière de LE HAVRE 2 le 20 avril 1983, volume 4255, numéro 3.

DIVISION DE L'IMMEUBLE

Aux termes d'un acte dressé le 31 mars 1983, par Maître DOUILLET et Maître DUBOYS-FRESNEY, Notaires à Fécamp, publié au deuxième bureau des hypothèques du Havre, les 20 avril et 7 juin 1983, volume 4255 n°4,

Il a été établi l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Portant sur la division du dit immeuble en deux lots numérotés de 1 à 2.

OBJET DU MODIFICATIF

Il sera procédé au réaménagement du rez-de-chaussée du bâtiment B et au réaménagement de l'ensemble du bâtiment A.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Une assemblée générale des copropriétaires devra approuver la modification de l'état descriptif de division consécutive :

1°) à la subdivision du lot numéro UN (1) pour créer les lots numéros DEUX (2) à VINGT ET UN (21), et à la subdivision du lot numéro CENT UN (101) pour créer les lots numéros CENT DEUX (102) à CENT ONZE (111).

2°) à la cession des lots numéros VINGT ET UN (21) et CENT DIX (110) au syndicat des copropriétaires.

3°) à la conséquence sur la répartition des charges générales.

4°) à la création de charges communes spéciales de bâtiment A.

5°) à la création de charges communes spéciales de bâtiment B.

6°) à la création de charges communes spéciales d'ascenseur (bâtiment A).

Pour ce faire, il a été procédé comme suit.

CHAPITRE II – RAPPEL DE L'ÉTAT ANCIEN

TABLEAU RÉCAPITULATIF

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Quotas-parts des parties communes en 10000èmes
1	A	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	7220
101	B	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	2780
			Total	10000

CHAPITRE III – Subdivision de lots :

- a) Subdivision du lot numéro UN (1), création des lots numéros DEUX (2) à VINGT ET UN (21)

Lot numéro UN (1) : Supprimé

Lot numéro DEUX (2) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée.



Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Quatorze Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

414/10000

.....

Lot numéro TROIS (3) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, une chambre, placard, salle de bains avec water-closet.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Deux Cent Cinquante Six Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

256/10000

.....

Lot numéro QUATRE (4) :

Dans le bâtiment A, au premier étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Trente Trois Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

433/10000

.....

Lot numéro CINQ (5) :

Dans le bâtiment A, au premier étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, chambre, placard, salle d'eau avec water-closet.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Deux Cent Soixante Sept Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

267/10000

.....

Lot numéro SIX (6) :

Dans le bâtiment A, au premier étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres, cellier, water-closet, salle d'eau.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Trente et Un Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

331/10000

.....

Lot numéro SEPT (7) :

Dans le bâtiment A, au premier étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placards, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle d'eau

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Vingt Six Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

426/10000

Lot numéro HUIT (8) :

Dans le bâtiment A, au premier étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Vingt Neuf Dix millièmes** de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

329/10000

Lot numéro NEUF (9) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Soixante Dix millièmes** de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

460/10000

Lot numéro DIX (10) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, chambre, placard, salle de bains avec water-closet.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Deux Cent Quatre Vingt Quatre Dix millièmes** de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

284/10000

Lot numéro ONZE (11) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres, cellier, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Quarante Neuf Dix millièmes** de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

349/10000

Lot numéro DOUZE (12) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placards, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Quarante Huit Dix millièmes** de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

448/10000

Lot numéro TREIZE (13) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage,



Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Quarante Cinq Dix millièmes** de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

345/10000

.....
Lot numéro QUATORZE (14) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

Et les **Quatre Cent Quatre Vingt Trois Dix millièmes** de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

483/10000

.....
Lot numéro QUINZE (15) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, chambre, placard, salle de bains avec water-closet.

Et les **Trois Cent Quinze Dix millièmes** de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

315/10000

.....
Lot numéro SEIZE (16) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres, cellier, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Soixante Sept Dix millièmes** de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

367/10000

.....
Lot numéro DIX SEPT (17) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placards, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Soixante Treize Dix millièmes** de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

473/10000

.....
Lot numéro DIX HUIT (18) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, water-closet, salle de bains

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Soixante Cinq Dix millièmes** de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

365/10000

Lot numéro DIX NEUF (19) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée,
Un garage
Et les **Trente Deux Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

32/10000

Lot numéro VINGT (20) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée,
Un garage
Et les **Trente et Un Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

31/10000

Lot numéro VINGT ET UN (21) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, premier, deuxième et troisième étages,
Un ensemble immobilier comprenant un hall d'entrée, une cage d'escalier, un ascenseur et des locaux techniques
Et les **Huit Cent Douze Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

812/10000

b) Subdivision du lot numéro UN (101), création des lots numéros CENT DEUX (102) à CENT ONZE (111)**Lot numéro CENT UN (101) :** Supprimé**Lot numéro CENT DEUX (102) :**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Un emplacement de stationnement
Et les **Huit Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

8/10000

Lot numéro CENT TROIS (103) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Un emplacement de stationnement
Et les **Huit Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

8/10000

Lot numéro CENT QUATRE (104) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Un emplacement de stationnement
Et les **Huit Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

8/10000

Lot numéro CENT CINQ (105) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Un emplacement de stationnement



Et les **Neuf Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

9/10000

Lot numéro CENT SIX (106) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Un emplacement de stationnement

Et les **Neuf Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

9/10000

Lot numéro CENT SEPT (107) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Un emplacement de stationnement

Et les **Neuf Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

9/10000

Lot numéro CENT HUIT (108) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Un emplacement de stationnement

Et les **Sept Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

7/10000

Lot numéro CENT NEUF (109) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Un emplacement de stationnement

Et les **Sept Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

7/10000

Lot numéro CENT DIX (110) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,
Une aire de circulation

Et les **Cent Quatre Vingt Un Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

181/10000

Lot numéro CENT ONZE (111) :

Dans le bâtiment B, aux rez-de-chaussée, premier, deuxième, troisième et quatrième étages

Un ensemble immobilier comprenant des locaux d'habitation, un hall d'entrée, une cage d'escalier, un ascenseur, des locaux techniques

Et les **Deux Mille Cinq Cent Trente Quatre Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

2534/10000

c) Tableau récapitulatif de concordance

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Concordance
1	A	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	7220	-	Supprimé, divisé en lots n°2 à 21
2	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	-	414	Créé, issu de la division du lot n°1
3	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	-	256	Créé, issu de la division du lot n°1
4	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	-	433	Créé, issu de la division du lot n°1
5	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	-	267	Créé, issu de la division du lot n°1
6	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	-	331	Créé, issu de la division du lot n°1
7	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	-	426	Créé, issu de la division du lot n°1
8	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	-	329	Créé, issu de la division du lot n°1
9	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	460	Créé, issu de la division du lot n°1
10	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	284	Créé, issu de la division du lot n°1
11	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	349	Créé, issu de la division du lot n°1
12	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	448	Créé, issu de la division du lot n°1
13	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	345	Créé, issu de la division du lot n°1
14	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	483	Créé, issu de la division du lot n°1
15	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	315	Créé, issu de la division du lot n°1
16	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	367	Créé, issu de la division du lot n°1



N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Concordance
17	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	473	Créé, issu de la division du lot n°1
18	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	365	Créé, issu de la division du lot n°1
19	A	Rez-de-chaussée	Garage	-	32	Créé, issu de la division du lot n°1
20	A	Rez-de-chaussée	Garage	-	31	Créé, issu de la division du lot n°1
21	A	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	-	812	Créé, issu de la division du lot n°1
101	B	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	2780	-	Supprimé, divisé en lots n°2 à 11
102	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	8	Créé, issu de la division du lot n°101
103	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	8	Créé, issu de la division du lot n°101
104	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	8	Créé, issu de la division du lot n°101
105	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	9	Créé, issu de la division du lot n°101
106	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	9	Créé, issu de la division du lot n°101
107	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	9	Créé, issu de la division du lot n°101
108	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	7	Créé, issu de la division du lot n°101
109	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	7	Créé, issu de la division du lot n°101
110	B	Rez-de-chaussée	Aire de circulation	-	181	Créé, issu de la division du lot n°101

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Concordance
111	B	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	-	2534	Créé, issu de la division du lot n°101
Total				10000	10000	

Cette étape figure sur les plans rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages du bâtiment A et rez-de-chaussée du bâtiment B - intermédiaire 1

CHAPITRE IV – Cession des lots numéros VINGT ET UN (21) et CENT DIX (110) au syndicat des copropriétaires

Lot numéro VINGT ET UN (21) : Supprimé

Lot numéro CENT DIX (110) : Supprimé

TABLEAU RECAPITULATIF DE CONCORDANCE

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 9007èmes	Concordance
2	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	414	414	Changement portant sur la quote-part
3	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	256	256	Changement portant sur la quote-part
4	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	433	433	Changement portant sur la quote-part
5	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	267	267	Changement portant sur la quote-part
6	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	331	331	Changement portant sur la quote-part
7	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	426	426	Changement portant sur la quote-part
8	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	329	329	Changement portant sur la quote-part



N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 9007èmes	Concordance
9	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	460	460	Changement portant sur la quote-part
10	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	284	284	Changement portant sur la quote-part
11	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	349	349	Changement portant sur la quote-part
12	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	448	448	Changement portant sur la quote-part
13	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	345	345	Changement portant sur la quote-part
14	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	483	483	Changement portant sur la quote-part
15	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	315	315	Changement portant sur la quote-part
16	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	367	367	Changement portant sur la quote-part
17	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	473	473	Changement portant sur la quote-part
18	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	365	365	Changement portant sur la quote-part
19	A	Rez-de-chaussée	Garage	32	32	Changement portant sur la quote-part
20	A	Rez-de-chaussée	Garage	31	31	Changement portant sur la quote-part
21	A	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	812	-	Supprimé, cédé au syndicat des copropriétaires
102	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	8	Changement portant sur la quote-part
103	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	8	Changement portant sur la quote-part
104	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	8	Changement portant sur la quote-part

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 9007èmes	Concordance
105	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	9	Changement portant sur la quote-part
106	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	9	Changement portant sur la quote-part
107	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	9	Changement portant sur la quote-part
108	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7	7	Changement portant sur la quote-part
109	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7	7	Changement portant sur la quote-part
110	B	Rez-de-chaussée	Aire de circulation	181	-	Supprimé, cédé au syndicat des copropriétaires
111	B	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	2534	2534	Changement portant sur la quote-part
Total				10000	9007	

Cette étape figure sur les plans rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages du bâtiment A et rez-de-chaussée du bâtiment B - intermédiaire 2

CHAPITRE V – Tableau récapitulatif

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Quotes-parts des parties communes
2	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	414
3	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	256
4	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	433
5	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	267
6	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	331



N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Quotes-parts des parties communes
7	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	426
8	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	329
9	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	460
10	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	284
11	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	349
12	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	448
13	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	345
14	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	483
15	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	315
16	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	367
17	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	473
18	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	365
19	A	Rez-de-chaussée	Garage	32
20	A	Rez-de-chaussée	Garage	31
102	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8
103	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8
104	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8
105	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9
106	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9
107	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9
108	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7
109	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7
111	B	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	2534
			Total	9007

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à SEMINOR par suite des faits et actes suivants :

*Le Terrain par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La Société Anonyme « Bénédicte Distillerie de la Liqueur de l'Ancienne Abbaye de Fecamp » dont le siège social se situe à FECAMP 110 rue Alexandre Legrand immatriculée au registre du commerce et des sociétés de FECAMP.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe DOUILLET, notaire à FECAMP le 31 mars 1983.

Laquelle acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant ainsi que le constate ledit acte qui en contient quittance d'autant.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière du HAVRE 2^{ème} bureau le 20 avril 1983 volume 4255 numéro 3.

*Les constructions pour les avoir faites édifiées suivant permis de construire délivré par la VILLE DE FECAMP.

CHAPITRE VI – Définition des parties communes générales

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles sont à l'usage de tous les copropriétaires.

Les parties communes générales, placées sous le régime de l'indivision forcée, font l'objet d'une propriété indivise à l'ensemble des copropriétaires, dans les proportions ci-après indiquées, et il est, par suite, expressément entendu qu'elles ne sauraient, en aucun cas, être régies par les articles 815 et suivants du Code Civil.

Les parties communes ne peuvent être vendues séparément des parties privatives auxquelles elles sont rattachées.

1) Désignation des parties communes générales

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage d'un propriétaire déterminé et qui ne sont pas communes seulement aux copropriétaires de l'un des corps de bâtiment.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et non construites.
- Les murs de clôture, les clôtures, mitoyens ou non.
- Les espaces verts.
- Les aires de circulation et de stationnement extérieurs.
- Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous les objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun.

Les parties communes générales et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives d'une action en partage ou d'une licitation forcée.

CHAPITRE VI – Définition des parties communes de Bâtiment « A », « B », des parties communes spéciales et constitution des charges

A) Parties communes de bâtiment :

1) Bâtiment A

a. Parties communes de bâtiment A

Les parties communes du bâtiment A comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans ce bâtiment.

Elles comprennent notamment :

- Les fondations, et basses fondations, les murs de façade et de refend, les pignons mitoyens ou non, le gros œuvre même inclus à l'intérieur d'une partie privative.
- Les planchers, à l'exclusion du revêtement des sols et des plafonds.
- Les couvertures et charpentes, le toit-terrasse.



- Les balcons (qu'ils soient ou non réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés).
- Les appuis de fenêtres, barres d'appuis, les gardes corps, les grilles.
- Les conduits de fumée, coffres et gaines.
- Les souches et têtes de cheminée.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, (sauf les parties des canalisations intérieures propres à l'usage du local y compris les branchements).
- Les descentes, couloirs et dégagements des locaux communs du bâtiment.
- Les installations d'éclairage.
- Le hall d'entrée, l'escalier, sa cage et ses paliers.
- Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment A.

b. Définition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment comprennent :

- Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux), à la toiture, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement, ou local).
- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits, lorsque la cause ne pourra en être exactement affectée.
- Les frais de ravalement de façades, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la cause d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparations extérieurs des fenêtres, des volets de chaque local bien que ce soient des parties privatives.
- Les frais d'entretien et de réparations et même de remplacement du système d'éclairage des escaliers (entretien de la minuterie, remplacement des ampoules).
- Les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches et des paliers à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- Les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis, etc...,) s'il en existe ;
- Les frais de consommation occasionnés par l'éclairage et l'entretien de l'escalier, le coût de la location du compteur.

c. Répartition

Lesdites charges, telles qu'elles sont définies seront réparties entre les lots 2 à 20 dans les proportions telles que décrites à la colonne 5, dénommée « Bat A », du tableau récapitulatif des différentes charges figurant au **paragraphe 3** ci-dessous.

d. Éléments permettant de fixer la répartition des charges

Les charges de bâtiment telles que définies ci-dessus seront réparties entre les lots du bâtiment dans les mêmes proportions que les tantièmes de parties communes générales.

2) Bâtiment B

a. Parties communes de bâtiment B

Les parties communes du bâtiment B comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans ce bâtiment.

Elles comprennent notamment :

- Les fondations, et basses fondations, les murs de façade et de refend, les pignons mitoyens ou non, le gros œuvre même inclus à l'intérieur d'une partie privative.
- Les planchers, à l'exclusion du revêtement des sols et des plafonds.
- Les couvertures et charpentes, le toit-terrasse.
- Les balcons (qu'ils soient ou non réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés).
- Les appuis de fenêtres, barres d'appuis, les gardes corps, les grilles.
- Les conduits de fumée, coffres et gaines.
- Les souches et têtes de cheminée.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, (sauf les parties des canalisations intérieures propres à l'usage du local y compris les branchements).
- L'aire de circulation commune au rez-de-chaussée.
- Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment B.

b. Définition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment comprennent :

- Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux), à la toiture, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement, ou local).
- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits, lorsque la cause ne pourra en être exactement affectée.
- Les frais de ravalement de façades, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la cause d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparations extérieurs des fenêtres, des volets de chaque local bien que ce soient des parties privatives.
- Les frais d'entretien et de réparations et même de remplacement du système d'éclairage de l'aire de circulation en rez-de-chaussée (entretien de la minuterie, remplacement des ampoules).
- Les frais d'entretien et de remplacement des revêtements s'il en existe ;
- Les frais de consommation occasionnés par l'éclairage et l'entretien de l'aire de circulation, le coût de la location du compteur.

c. Répartition

Lesdites charges, telles qu'elles sont définies seront réparties entre les lots 102 à 109 et 111 dans les proportions telles que décrites à la colonne 6, dénommée « Bat B », du tableau récapitulatif des différentes charges figurant au **paragraphe 3** ci-dessous.

d. Éléments permettant de fixer la répartition des charges

Les charges de bâtiment telles que définies ci-dessus seront réparties entre les lots du bâtiment dans les mêmes proportions que les tantièmes de parties communes générales.

B) Parties communes spéciales :

a. Définition des parties communes spéciales à certains lots

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires d'un ou plusieurs lots, les locaux et éléments techniques qui sont affectés à l'usage de plusieurs d'entre eux.

b. Désignation des parties communes spéciales

Elles comprennent notamment l'ascenseur du bâtiment A.



c. Définition

Elles comprennent :

- Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des ascenseurs, cages, cabines, agrès, poulies, câbles, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, guidages et accessoires, y compris les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance, si toutefois il en existe ;
 - Les frais d'entretien et de réparation des locaux machinerie et des machines ;
 - Les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs ;
 - Le coût de la location des compteurs ou sous-compteurs électriques (un par ascenseur) ;
- Les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par les ascenseurs, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées.

d. Répartition

Les charges, telles qu'elles viennent d'être définies, seront réparties dans les proportions telles que décrites à la colonne 7, dénommée « Asc A », du tableau récapitulatif des différentes charges figurant au **paragraphe 3** ci-dessous.

L'article 6 prévoit que les professions libérales sont admises dans les appartements. Dans le cas où un propriétaire désire utiliser cette faculté, il doit en informer le syndic par lettre recommandée. A partir de ce moment sa participation aux charges d'escalier sera multipliée par 2.

e. Éléments permettant de fixer la répartition des charges

Les charges communes d'ascenseur telles que définies ci-dessous seront réparties entre les lots desservis par l'ascenseur au prorata de l'utilité que cet élément présente à l'égard de chaque lot. Cette utilité est déterminée selon les critères suivants :

- Surface habitable du lot
- Niveau du lot desservi
 - 1,00 pour le premier étage
 - 1,17 pour le deuxième étage
 - 1,34 pour le troisième étage

C) Tableau récapitulatif des différentes charges

1	2	3	4	5	6	7
N° du lot	Etage	Nature du lot	Charges générales	Charges Bat A	Charges Bat B	Charges Asc A
2	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	414	71	-	-
3	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	256	44	-	-
4	1 ^{er} étage	Local d'habitation	433	70	-	67
5	1 ^{er} étage	Local d'habitation	267	43	-	41
6	1 ^{er} étage	Local d'habitation	331	54	-	51
7	1 ^{er} étage	Local d'habitation	426	69	-	65
8	1 ^{er} étage	Local d'habitation	329	53	-	50
9	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	460	71	-	78
10	2 ^{ème} étage	Local	284	44	-	48

1	2	3	4	5	6	7
N° du lot	Etage	Nature du lot	Charges générales	Charges Bat A	Charges Bat B	Charges Asc A
		d'habitation				
11	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	349	54	-	59
12	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	448	69	-	76
13	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	345	53	-	59
14	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	483	71	-	91
15	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	315	46	-	91
16	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	367	54	-	68
17	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	473	70	-	88
18	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	365	54	-	68
19	Rez-de-chaussée	Garage	32	5	-	-
20	Rez-de-chaussée	Garage	31	5	-	-
102	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	-	3	-
103	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	-	3	-
104	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	-	3	-
105	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	-	4	-
106	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	-	3	-
107	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	-	3	-
108	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7	-	3	-
109	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7	-	3	-
111	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	2534	-	975	-
		Total	9007	1000	1000	1000



CHAPITRE V - ANNEXES

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention les plans modificatifs de copropriété établis par la société EUCLYD EUROTOP représentée par Monsieur Richard DODELIN, Géomètre-Expert à FECAMP.

- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment A – état ancien
- Plan du 1^{er} étage – bâtiment A – état ancien
- Plan du 2^{ème} étage – bâtiment A – état ancien
- Plan du 3^{ème} étage – bâtiment A – état ancien
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment B – état ancien
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment A – intermédiaire 1
- Plan du 1^{er} étage – bâtiment A – intermédiaire 1
- Plan du 2^{ème} étage – bâtiment A – intermédiaire 1
- Plan du 3^{ème} étage – bâtiment A – intermédiaire 1
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment B – intermédiaire 1
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment A – intermédiaire 2
- Plan du 1^{er} étage – bâtiment A – intermédiaire 2
- Plan du 2^{ème} étage – bâtiment A – intermédiaire 2
- Plan du 3^{ème} étage – bâtiment A – intermédiaire 2
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment B – intermédiaire 2
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment A – état nouveau
- Plan du 1^{er} étage – bâtiment A – état nouveau
- Plan du 2^{ème} étage – bâtiment A – état nouveau
- Plan du 3^{ème} étage – bâtiment A – état nouveau
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment B – état nouveau

ANNULATION DES CONVENTIONS ANTERIEURES

Le présent règlement aura désormais force de loi entre les copropriétaires actuels et ceux futurs.

Par suite, ce règlement se substitue purement et simplement au règlement originaire et à ses modificatifs éventuels.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

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

Cette disposition est applicable à compter du, savoir :

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

La copropriété n'ayant pas de syndic et en présence d'un seul copropriétaire, l'immatriculation de la copropriété n'a pas été effectuée.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

DOMICILE

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

FRAIS

Les frais sont supportés par le requérant.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La taxe de publicité foncière de 125 euros sera perçue à l'occasion de la publication des présentes.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de quinze euros (15,00 eur).

PUBLICITE FONCIERE

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de



l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

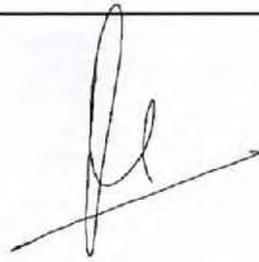
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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

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

M. LEMONNIER Regis
représentant de la
société dénommée
SOCIETE ANONYME
D'ECONOMIE MIXTE
IMMOBILIERE DE
NORMANDIE a signé

à FECAMP
le 06 novembre 2019



et le notaire Me HARANG
JÉRÔME a signé

à FECAMP
L'AN DEUX MILLE DIX NEUF
LE SIX NOVEMBRE



**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DE LA REUNION
DU 23 AVRIL 2018**

*

Le Conseil d'Administration de la **Société d'Economie Mixte Immobilière de Normandie** s'est réuni le lundi 23 Avril 2018 au siège social de la société, sur convocation de son Président, Monsieur Régis LEMONNIER.

Etaient présents :

Administrateurs

- Monsieur Régis LEMONNIER, Président-Directeur Général de SEMINOR
- Monsieur André GAUTIER, représentant le Département de la Seine-Maritime
- Madame Marie-Jeanne DEMOL, représentant la ville de BOLBEC
- Madame Anne NOEL, représentant la ville de LILLEBONNE
- Monsieur Gérard LARTIGUE, représentant la ville de ROUEN
- Madame Claudette RINGOT, représentant le Syndicat Intercommunal pour la représentation des communes de l'Orne et de la Seine-Maritime au sein de SEMINOR
- Madame Marie HERVIEU, représentant le Groupe OLVEA
- Madame Angèle PASQUIER, représentant la Caisse d'Epargne de Normandie
- Monsieur Jacques CHAUMEIL
- Monsieur Martin RIGAUDIAT

Représentant des locataires

- Monsieur Bernard HAUGUEL

Représentant des salariés

- Madame Rachel MAUJEAN ANSART

Etaient représentés :

- La ville de FECAMP, administrateur, pouvoir à Madame Anne NOEL
- La ville d'YVETOT, administrateur, pouvoir à Monsieur Gérard LARTIGUE
- ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, administrateur, pouvoir à Monsieur Martin RIGAUDIAT

Etaient absents excusés :

- Monsieur Francis ALABERT, représentant de la ville d'YVETOT, administrateur
- Monsieur Raynald MAHEUT, représentant de la ville de FECAMP, administrateur
- Monsieur Lucien THUNE, représentant ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, administrateur
- Madame Natacha ROBILLARD, représentant des salariés de SEMINOR
- Monsieur Laurent FONDIMARE, représentant des locataires

Assistaient également à la séance, sur invitation du Président :

- Madame Fouzla BOUFAGHER, directrice du pôle maîtrise d'ouvrage
- Madame Valérie MESNIL, assistante de direction qui est nommée secrétaire
- Madame Karine METAYER, commissaire aux comptes du Cabinet MAZARS

Le Quorum étant atteint, le Président déclare alors que le Conseil d'Administration est régulièrement constitué et peut valablement délibérer. La séance est ouverte à 15H10.

1. Révision de notre politique de vente des logements et allongement de la dette

... De même, dans cet objectif d'amélioration de notre capacité à financer ces opérations, il est envisagé une augmentation de la mise en vente de notre patrimoine social locatif sous réserve d'avoir obtenu les autorisations correspondantes.

La liste du patrimoine proposé à la vente, sous réserve de l'accord du Conseil d'Administration, est présentée aux administrateurs. Nous nous rapprochons bien entendu des collectivités concernées.

...

Des procédures seront mises en place au sein de notre société pour traiter ce dossier. En premier lieu, nous allons nous rapprocher des collectivités concernées et les services de l'Etat afin d'obtenir leur accord et ensuite, nous informerons les locataires de la vente des logements. A défaut d'acquéreurs parmi les locataires, la vente sera ouverte à toute personne intéressée.

....

Après discussion à l'unanimité, Madame DEMOL s'abstenant, les administrateurs approuvent le projet de vente des logements présenté, et autorisent le Président-Directeur Général à engager les démarches requises auprès des collectivités et des services de l'Etat.

...

Pour extrait certifié conforme
Fait à Fécamp, le 26/06/2018
Le Président-Directeur Général,

Régis LEMONNIER

S.E.M.I.N.O.R.
Société Anonyme d'Economie Mixte
Immobilière de Normandie
16 Place du Général Leclerc
76400 FECAMP
Tél. 02 35 10 20 60 - Fax 02 35 27 30 07



EXTRAIT DU PROCES VERBAL DE LA REUNION**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 30 JUIN 2008**

*

Le Conseil d'Administration de la Société d'Économie Mixte Immobilière de Normandie s'est réuni le lundi 30 juin 2008 au siège social de la société, sur convocation de son Président, Monsieur Régis LEMONNIER.

Etaient présents :

- Monsieur Régis LEMONNIER, Administrateur, Président-Directeur Général de SEMINOR
- Monsieur Michel DUBOSC, Administrateur ; Vice-Président de SEMINOR
- Monsieur Jacques CHAUMEIL, Administrateur

- La ville de Fécamp, Administrateur, représentée par Monsieur Claude GOULEY
- La ville d'Yvetot, Administrateur, représentée par Monsieur Francis ALABERT
- La ville de Bolbec, Administrateur, représentée par Madame Martine LECOMTE
- La ville de Lillebonne, Administrateur, représentée par Monsieur Bernard BEUX
- GCE SEM, Administrateur, représenté par Monsieur Daniel ORIOL

- Monsieur Rémi BOUCHER, Commissaire aux comptes
- Monsieur Bernard HAUGUEL, représentant des locataires
- Mademoiselle Karine CHAILLET, représentant le Comité d'Entreprise de SEMINOR

Etaient représentés :

- Le Département de Seine-Maritime, Administrateur, pouvoir à Monsieur Claude GOULEY, représentant la ville de FECAMP
- La ville de Rouen, Administrateur, pouvoir à Monsieur Bernard BEUX, représentant la ville de LILLEBONNE
- Le Syndicat Intercommunal pour la représentation des communes de l'Orne et de la Seine-Maritime au sein de SEMINOR, Administrateur, pouvoir à Madame Martine LECOMTE, représentant la ville de BOLBEC
- Le CIL de la Région Havraise, Administrateur, pouvoir à Monsieur Michel DUBOSC, Administrateur
- CILIANCE, Administrateur, pouvoir à Monsieur Régis LEMONNIER, Administrateur

Etaient absents excusés :

- Monsieur Jacques COUSIN, représentant des locataires, Madame Christine MARTINEZ, représentant le Comité d'Entreprise de SEMINOR

Assistait également à la séance, sur invitation du Président :

Monsieur BERTIN, Directeur-Général Délégué de SEMINOR.

Le Quorum étant atteint, le Président ouvre la séance à 16 heures 20.

Nomination du Président du Conseil d'Administration

Lors du Conseil d'Administration du 26 avril 2004, Monsieur LEMONNIER avait été nommé Président-Directeur Général, à compter du 1^{er} mai 2004 et pour la durée restant à courir sur son mandat d'Administrateur. Ce mandat qui prenait fin ce jour à l'issue de l'Assemblée Générale des Actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 a été renouvelé pour une durée de six ans et prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale des Actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013. Il rappelle aux Administrateurs que dans notre société, le Président du Conseil d'Administration assume également la fonction de Directeur Général et est assisté d'un Directeur-Général Délégué en la personne de Monsieur Marcel BERTIN.

Un court débat s'instaure, puis les administrateurs, retiennent la seule candidature de Monsieur Régis LEMONNIER aux fonctions de Président Directeur Général...

...Après discussion, Monsieur Régis LEMONNIER s'abstenant, les administrateurs votants, élisent à l'unanimité Monsieur Régis LEMONNIER Président-Directeur Général de SEMINOR pour la durée restant à courir sur son mandat d'Administrateur qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale des Actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013. Il est rééligible...

...Monsieur Régis LEMONNIER assumant la présidence du Conseil d'Administration qu'il représente, organise et dirige ses travaux dont il rend compte à l'Assemblée Générale des Actionnaires. Assumant également la Direction Générale, il représente la société dans ses rapports avec les tiers et, outre les fonctions usuelles de ce mandat, par délégation du Conseil d'Administration est investi des pouvoirs suivants :

- Engager et révoquer tout personnel, fixer et réviser leurs fonctions, qualifications, salaires et gratifications,
- Percevoir toutes sommes dues à la société et payer celles qu'elle doit ; souscrire, endosser, accepter ou acquitter tous chèques, traites, billets à ordre, lettres de change, cautionner et avaliser, ouvrir ou clôturer tout compte bancaire, procéder aux placements des disponibilités et régler l'emploi des fonds de réserve de toute nature, procéder aux achats et cessions de valeurs et de titres.
- Consentir, accepter, céder, tous baux et contrats de locations,
- Statuer sur tous traités, commandes, contrats, marchés, soumissions, adjudications, entrant dans l'objet de la société,
- Autoriser tous prêts et avances portant sur des opérations de gestion courante ou celles autorisées par le Conseil d'Administration,
- Exercer toute action judiciaire,
- Autoriser tout compromis, transactions, acquiescements et désistements, toutes antériorités et subrogations, toutes mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions,
- Afin de saisir des opportunités, procéder à des acquisitions foncières sur fonds propres sans que l'ensemble de ces opérations n'excède un montant de 150 000€, avant leur communication au Conseil, engager tous travaux à caractère d'immobilisation, souscrire tous emprunts, demander toutes subventions, engager les fonds propres de la société et procéder aux formalités requises (éventuels avenants aux baux, conventions,...) sous réserve que dans la limite d'un montant de 75 000€ par opération, celles-ci aient fait l'objet d'un avis favorable du Comité d'engagement...

Pour extrait certifié conforme
Fait à Fécamp, le 29/11/2019
Le Président-Directeur Général,

Régis LEMONNIER

S.E.M.I.N.O.R.

Société Anonyme d'Economie Mixte
Immobilière de Normandie
18 Place du Général Leclerc
76400 FECAMP

Tél. 02 35 10 20 50 - Fax 02 35 27 30 07

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DE LA REUNION

DU 23 JUIN 2014

*

Le Conseil d'Administration de la **Société d'Economie Mixte Immobilière de Normandie** s'est réuni le lundi 23 juin 2014 au siège social de la société, sur convocation de son Président, Monsieur Régis LEMONNIER.

Etaient présents :

- Monsieur Régis LEMONNIER, administrateur, Président-Directeur Général de SEMINOR
- Monsieur Michel DUBOSC, administrateur
- Monsieur Jacques CHAUMEIL, administrateur
- Monsieur Gérard LARTIGUE, représentant la ville de ROUEN, administrateur
- Monsieur Raynald MAHEUT, représentant la ville de FECAMP, administrateur
- Madame Anne NOEL, représentant la ville de LILLEBONNE, administrateur
- Madame Marie-Jeanne DEMOL, représentant la ville de BOLBEC, administrateur
- Monsieur Martin RIGAUDIAT, représentant CIL LOGEO, administrateur,
- Monsieur Bernard HAUGUEL, représentant des locataires
- Monsieur Mathieu AMICE, Commissaire aux comptes du Cabinet MAZARS
- Monsieur Pascal CHAVOUTIER, Commissaire aux comptes du Cabinet MAZARS

Etaient représentés :

- Le Département de la Seine-Maritime, pouvoir à Monsieur LARTIGUE, représentant la ville de ROUEN
- HABITAT EN REGION SERVICES, pouvoir à Monsieur LEMONNIER, administrateur
- Le syndicat intercommunal pour la représentation des communes de l'Orne et de la Seine-Maritime au sein de SEMINOR, pouvoir à Monsieur DUBOSC, administrateur
- LOGILIANCE OUEST, pouvoir à Monsieur RIGAUDIAT, représentant de CIL LOGEO

Etaient absents excusés :

- Monsieur Francis ALABERT, représentant la ville d'YVETOT, administrateur
- Madame Nicole ROSOLENET, membre du Comité d'Entreprise de SEMINOR
- Madame Christine MARTINEZ, membre du Comité d'Entreprise de SEMINOR
- Monsieur Jacques COUSIN, représentant des locataires

Assistait également à la séance, sur invitation du Président :

- Monsieur Sébastien BILLARD, Directeur Adjoint

Le Quorum étant atteint, le Président ouvre la séance à 16h30.

1. Nomination du Président du Conseil d'Administration

Lors du Conseil d'Administration du 30 juin 2008, Monsieur LEMONNIER avait été nommé Président-Directeur Général, pour la durée restant à courir de son mandat d'Administrateur. Ce mandat qui prenait fin ce jour à l'issue de l'Assemblée Générale des Actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 a été renouvelé pour une durée de six ans et prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale des Actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019. Il rappelle aux Administrateurs que dans notre société, le Président du Conseil d'Administration assume également la fonction de Directeur Général.

Un court débat s'instaure, puis les administrateurs retiennent la seule candidature de Monsieur Régis LEMONNIER aux fonctions de Président Directeur Général.

Après discussion, Monsieur Régis LEMONNIER s'abstenant, les administrateurs votants, élisent à l'unanimité Monsieur Régis LEMONNIER Président-Directeur Général de SEMINOR pour la durée restant à courir de son mandat d'Administrateur qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale des Actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019. Il est rééligible.

Après discussion, Monsieur Lemonnier s'abstenant, les Administrateurs votants, à l'unanimité, reconduisent et arrêtent les conditions d'exécution du mandat de Président Directeur Général de Monsieur Régis LEMONNIER.

Monsieur Régis LEMONNIER assumant la présidence du Conseil d'Administration qu'il représente, organise et dirige ses travaux dont il rend compte à l'Assemblée Générale des Actionnaires. Assumant également la Direction Générale, il représente la société dans ses rapports avec les tiers et, outre les fonctions usuelles de ce mandat, par délégation du Conseil d'Administration est investi des pouvoirs suivants :

- Engager et révoquer tout personnel, fixer et réviser leurs fonctions, qualifications, salaires et gratifications,
- Percevoir toutes sommes dues à la société et payer celles qu'elle doit ; souscrire, endosser, accepter ou acquitter tous chèques, traites, billets à ordre, lettres de change, cautionner et avaliser, ouvrir ou clôturer tout compte bancaire, procéder aux placements des disponibilités et régler l'emploi des fonds de réserve de toute nature, procéder aux achats et cessions de valeurs et de titres.
- Consentir, accepter, céder, tous baux et contrats de locations,
- Statuer sur tous traités, commandes, contrats, marchés, soumissions, adjudications, entrant dans l'objet de la société,
- Autoriser tous prêts et avances portant sur des opérations de gestion courante ou celles autorisées par le Conseil d'Administration,
- Exercer toute action judiciaire,
- Autoriser tout compromis, transactions, acquiescements et désistements, toutes antériorités et subrogations, toutes mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions,
- Afin de saisir des opportunités, procéder à des acquisitions foncières sur fonds propres sans que l'ensemble de ces opérations n'excède un montant de 150 000€, avant leur communication au Conseil, engager tous travaux à caractère d'immobilisation, souscrire tous emprunts, demander toutes subventions, engager les fonds propres de la société et procéder aux formalités requises (éventuels avenants aux baux, conventions,...) sous réserve que dans la limite d'un montant de 75 000 € par opération, celles-ci aient fait l'objet d'un avis favorable du Comité d'engagement.
- A procéder à des cessions foncières sans que l'ensemble de ces opérations excède un montant de 150 000 €

Monsieur Régis LEMONNIER remercie les membres du Conseil.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Fécamp, le 29/7/2019
Le Président-Directeur Général,

Régis LEMONNIER

S.E.M.I.N.O.R.

Société Anonyme d'Economie Mixte
Immobilière de Normandie
16 Place du Général Leclerc
76400 FECAMP
Tél. 02 35 10 20 50 - Fax 02 35 27 30 07

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 AVRIL 2004**

*

Le Conseil d'Administration de la Société d'Economie Mixte Immobilière de Normandie s'est réuni le 26 Avril 2004 au Siège social de la Société, sur convocation de son Président, Monsieur Michel DUBOSC.

Étaient présents ou représentés :

- Monsieur Michel DUBOSC, Administrateur, Président-Directeur Général de *Seminor* ;
- Monsieur Jacques CHAUMEIL, Administrateur ;
- Monsieur Régis LEMONNIER, Administrateur ;

- Le Département de Seine-Maritime, Administrateur, pouvoir à Monsieur Didier PERALTA ;
- La ville de Rouen, Administrateur, représentée par Madame Anne PAILLARD ;
- La ville de Fécamp, Administrateur, pouvoir à Monsieur Hubert PAPLORAY ;
- La ville d'Yvetot, Administrateur, représentée par Monsieur Pierre VARIN ;
- La ville de Bolbec, Administrateur, représentée par Monsieur Hubert PAPLORAY ;
- La ville de Lillebonne, Administrateur, représentée par Madame Monique LEFEBVRE ;
- Le CIL de la Région Havraise, Administrateur, pouvoir à Monsieur Michel DUBOSC ;
- Le CIPL de Rouen et de ses environs, Administrateur, représenté par Monsieur Jean Luc SCHROEDER ;
- La société PEREXIA, représentée par Monsieur Geoffroy de TOUZALIN ;
- Le Syndicat Intercommunal pour la représentation des communes de l'Orne et de la Seine-Maritime au sein de SEMINOR, Administrateur, représenté par Monsieur Didier PERALTA ;

- La société FERTE BOUCHER ET ASSOCIES, Commissaires aux comptes, représentée par Monsieur Rémi BOUCHER ;
- Le Comité d'Entreprise de *Seminor*, représenté par Madame Christine MARTINEZ et Mademoiselle Dominique GREAUME ;
- Monsieur Jacques LEMARCIS, représentant des locataires ;
- Monsieur Daniel TOUMINE, représentant des locataires ;

Assistait également à la séance, sur invitation du Président :

- Monsieur BERTIN, directeur de *Seminor*.

Le Quorum étant atteint, le Président ouvre la séance à 15 heures.

Démission du Président-Directeur Général – Election d'un nouveau Président-Directeur Général ; conditions d'exécution du mandat

Monsieur DUBOSC présente sa démission de Président-Directeur Général au Conseil d'Administration à effet du 30 avril 2004 et les motifs qui l'ont conduit à prendre cette décision. Il rappelle aux administrateurs que dans notre société, le Président du Conseil d'Administration assume également la Direction Générale.

Un court débat s'instaure, puis les administrateurs retiennent la seule candidature de Monsieur Régis LEMONNIER.

Monsieur DUBOSC soumet cette candidature au vote des administrateurs qui, après discussion, à l'unanimité, élisent Monsieur Régis LEMONNIER Président-Directeur Général de SEMINOR et fixent la rémunération et les conditions d'exécution de son mandat qui prendra effet le 1^{er} mai 2004.

Monsieur LEMONNIER est nommé Président-Directeur Général pour la durée restant à courir sur son mandat d'administrateur qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007. Il est rééligible.

Monsieur LEMONNIER assumant la présidence du Conseil d'Administration qu'il représente, organise et dirige ses travaux dont il rend compte à l'Assemblée Générale des Actionnaires. Assumant également la Direction Générale, il représente la société dans ses rapports avec les tiers et, outre les fonctions usuelles de ce mandat, par délégation du Conseil d'Administration est investi des pouvoirs suivants :

- o Engager et révoquer tout personnel, fixer et réviser leurs fonctions, qualifications, salaires et gratifications,
- o Percevoir toutes sommes dues à la société et payer celles qu'elle doit ; souscrire, endosser, accepter ou acquitter tous chèques, traites, billets à ordre, lettres de change, cautionner et avaliser, ouvrir ou clôturer tout compte bancaire, procéder aux placements des disponibilités et régler l'emploi des fonds de réserve de toute nature, procéder aux achats et cessions de valeurs et de titres.
- o Consentir, accepter, céder, tous baux et contrats de locations,
- o Statuer sur tous traités, commandes, contrats, marchés, soumissions, adjudications, entrant dans l'objet de la société,
- o Autoriser tous prêts et avances portant sur des opérations de gestion courante ou celles autorisées par le conseil d'administration,
- o Exercer toute action judiciaire,
- o Autoriser tout compromis, transactions, acquiescements et désistements, toutes antériorités et subrogations, toutes mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions,
- o A fin de saisir des opportunités, procéder à des acquisitions foncières sur fonds propres sans que l'ensemble de ces opérations n'excède un montant de 150 000 € avant leur communication au conseil....

...Monsieur DUBOSC adresse ses remerciements au Conseil. Il expose que dans le cadre de ce changement de Direction Générale, il convient également de réviser la rémunération du mandat de Directeur-Général Délégué de Monsieur BERTIN et les pouvoirs qui lui sont ainsi conférés.

Après discussion, à l'unanimité, les administrateurs confirment Monsieur Marcel BERTIN dans son mandat de Directeur-Général Délégué qu'il exécute sous la responsabilité du Président-Directeur Général. Ce mandat qui se cumule avec son contrat de travail expirera lorsqu'il aura atteint



l'âge de 65 ans. Disposant des mêmes pouvoirs que ceux conférés au Directeur Général, sans préjudice des autorisations spécifiques données par le Conseil d'Administration, ceux-ci sont toutefois limités comme suit :

- o Engager et révoquer tout membre du personnel de la société, autre que cadres, fixer et réviser leurs fonctions, qualifications, salaires et gratifications,
- o Détenant la signature des comptes bancaires, percevoir toutes sommes dues à la société, endosser tous titres de paiement ; accepter ou acquitter tous chèques, traites, billets à ordre, lettres de change, effectuer tous virements au profit de tiers et ce dans la limite de 20 000 €, au-delà une deuxième signature autorisée étant requise. Les paiements à caractère fiscal ou émis au profit d'établissements s'inscrivant dans le cadre des charges sociales dues sur rémunération versée au personnel ne sont pas soumis à double signature. Toutes autres opérations telles notamment : ouvertures de comptes, avals, cautions, souscriptions d'emprunts, autorisations de prélèvement, virements de trésorerie de banque à banque, souscriptions de certificats de dépôts, billet de trésorerie, ouvertures de comptes à termes, achats ou cessions de titres, de valeurs mobilières de placement ou similaires, requièrent une seconde signature.
- o Consentir, accepter, céder, tous baux et contrats de locations, dans la limite d'un montant de 12 000 € par an et par opération.
- o Engager et signer tous contrats et marchés dans la limite de 100 000 € par opération...

Pour extrait certifié conforme
Fait à Fécamp, le 29/07/2019
Le Président-Directeur Général,

Régis LEMONNIER

S.E.M.I.N.O.R.
Société Anonyme d'Economie Mixte
Immobilière de Normandie
18 Place du Général Leclerc
76400 FECAMP
Tél. 02 35 10 20 50 - Fax 02 35 27 30 07

**MODIFICATION DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**Département de la Seine-Maritime
Commune de FÉCAMP
Rue Louis Pasteur
Cadastré section BP numéro 498**

Dressé le : 14.06.2019

FE19020 indice 00



Yves DELAVIGNE – Richard DODELIN
Sylvain HENNOCQUE – Dominique PFAFF
Joël QUENOUILLE
et Associés

24 rue Georges Cuvier
76400 FÉCAMP
Tél : 02 35 28.19.86
copropriete@euclid-eurotop.fr
www.euclid-eurotop.fr



CHAPITRE I - EXPOSE

A – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet du présent modificatif est sis à :

FÉCAMP (76)
Rue Louis Pasteur

Dont la désignation suit :

Ce terrain est cadastré section BP numéro 498 pour une contenance cadastrale de 34 ares 37 centiares.

L'ensemble immobilier est composé de deux bâtiments et d'emplacements de stationnements extérieurs

- le premier dénommé « bâtiment A » élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages
- le second dénommé « bâtiment B » élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

B – DIVISION DE L'IMMEUBLE

Aux termes d'un acte dressé le 31 mars 1983, par Maître DOUILLET et Maître DUBOYS-FRESNEY, Notaires à Fécamp, publié au deuxième bureau des hypothèques du Havre, les 20 avril et 7 juin 1983, volume 4255 n°4,

Il a été établi l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Portant sur la division du dit immeuble en deux lots numérotés de 1 à 2.

C – OBJET DU MODIFICATIF

Il sera procédé au réaménagement du rez-de-chaussée du bâtiment B et au réaménagement de l'ensemble du bâtiment A.

D – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Une assemblée générale des copropriétaires devra approuver la modification de l'état descriptif de division consécutive :

1°) à la subdivision du lot numéro UN (1) pour créer les lots numéros DEUX (2) à VINGT ET UN (21), et à la subdivision du lot numéro CENT UN (101) pour créer les lots numéros CENT DEUX (102) à CENT ONZE (111).

2°) à la cession des lots numéros VINGT ET UN (21) et CENT DIX (110) au syndicat des copropriétaires.

3°) à la conséquence sur la répartition des charges générales.

4°) à la création de charges communes spéciales de bâtiment A.

5°) à la création de charges communes spéciales de bâtiment B.

6°) à la création de charges communes spéciales d'ascenseur (bâtiment A).

Pour ce faire, il a été procédé comme suit.

CHAPITRE II – RAPPEL DE L'ÉTAT ANCIEN

TABLEAU RÉCAPITULATIF

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Quotes-parts des parties communes en 10000èmes
1	A	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	7220
101	B	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	2780
			Total	10000



CHAPITRE III – Subdivision de lots :

a) Subdivision du lot numéro UN (1), création des lots numéros DEUX (2) à VINGT ET UN (21)

Lot numéro UN (1) : Supprimé

.....

Lot numéro DEUX (2) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Quatorze** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

414/10000

.....

Lot numéro TROIS (3) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, une chambre, placard, salle de bains avec water-closet.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Deux Cent Cinquante Six** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

256/10000

.....

Lot numéro QUATRE (4) :

Dans le bâtiment A, au premier étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Trente Trois** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

433/10000

.....

Lot numéro CINQ (5) :

Dans le bâtiment A, au premier étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, chambre, placard, salle d'eau avec water-closet.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Deux Cent Soixante Sept** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

267/10000

.....

Lot numéro SIX (6) :

Dans le bâtiment A, au premier étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres, cellier, water-closet, salle d'eau.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Trente et Un** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

331/10000

.....

Lot numéro SEPT (7) :

Dans le bâtiment A, au premier étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placards, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle d'eau

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Vingt Six** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

426/10000

.....

Lot numéro HUIT (8) :

Dans le bâtiment A, au premier étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Vingt Neuf** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

329/10000

.....



Lot numéro NEUF (9) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Soixante** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

460/10000

.....

Lot numéro DIX (10) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, chambre, placard, salle de bains avec water-closet.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Deux Cent Quatre Vingt Quatre** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

284/10000

.....

Lot numéro ONZE (11) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres, cellier, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Quarante Neuf** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

349/10000

.....

Lot numéro DOUZE (12) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placards, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Quarante Huit** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

448/10000

.....

Lot numéro TREIZE (13) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Quarante Cinq** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

345/10000

.....

Lot numéro QUATORZE (14) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, trois chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

Et les **Quatre Cent Quatre Vingt Trois** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

483/10000

.....

Lot numéro QUINZE (15) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine, chambre, placard, salle de bains avec water-closet.

Et les **Trois Cent Quinze** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

315/10000

.....

Lot numéro SEIZE (16) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres, cellier, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Soixante Sept** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

367/10000

.....



Lot numéro DIX SEPT (17) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée avec placards, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, dégagement, water-closet, salle de bains.

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Quatre Cent Soixante Treize** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

473/10000

.....

Lot numéro DIX HUIT (18) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage,

Un local d'habitation comprenant : entrée, séjour, cuisine, deux chambres dont une avec placard, cellier, water-closet, salle de bains

La jouissance privative d'un balcon

Et les **Trois Cent Soixante Cinq** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

365/10000

.....

Lot numéro DIX NEUF (19) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée,

Un garage

Et les **Trente Deux** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

32/10000

.....

Lot numéro VINGT (20) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée,

Un garage

Et les **Trente et Un** *Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales*

31/10000

.....

Lot numéro VINGT ET UN (21) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, premier, deuxième et troisième étages,

Un ensemble immobilier comprenant un hall d'entrée, une cage d'escalier, un ascenseur et des locaux techniques

Et les **Huit Cent Douze** Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

812/10000

.....

b) Subdivision du lot numéro UN (101), création des lots numéros CENT DEUX (102) à CENT ONZE (111)

Lot numéro CENT UN (101) : Supprimé

.....

Lot numéro CENT DEUX (102) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Un emplacement de stationnement

Et les **Huit** Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

8/10000

.....

Lot numéro CENT TROIS (103) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Un emplacement de stationnement

Et les **Huit** Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

8/10000

.....

Lot numéro CENT QUATRE (104) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Un emplacement de stationnement

Et les **Huit** Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

8/10000



Lot numéro CENT CINQ (105) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Un emplacement de stationnement

Et les **Neuf** Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

9/10000

.....

Lot numéro CENT SIX (106) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Un emplacement de stationnement

Et les **Neuf** Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

9/10000

.....

Lot numéro CENT SEPT (107) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Un emplacement de stationnement

Et les **Neuf** Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

9/10000

.....

Lot numéro CENT HUIT (108) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Un emplacement de stationnement

Et les **Sept** Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

7/10000

.....

Lot numéro CENT NEUF (109) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Un emplacement de stationnement

Et les **Sept** Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales

7/10000

.....

Lot numéro CENT DIX (110) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Une aire de circulation

Et les **Cent Quatre Vingt Un Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

181/10000

Lot numéro CENT ONZE (111) :

Dans le bâtiment B, aux rez-de-chaussée, premier, deuxième, troisième et quatrième étages

Un ensemble immobilier comprenant des locaux d'habitation, un hall d'entrée, une cage d'escalier, un ascenseur, des locaux techniques

Et les **Deux Mille Cinq Cent Trente Quatre Dix millièmes de la propriété indivise du sol et des parties communes générales**

2534/10000

c) Tableau récapitulatif de concordance

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Concordance
1	A	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	7220	-	Supprimé, divisé en lots n°2 à 21
2	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	-	414	Créé, issu de la division du lot n°1
3	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	-	256	Créé, issu de la division du lot n°1
4	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	-	433	Créé, issu de la division du lot n°1
5	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	-	267	Créé, issu de la division du lot n°1
6	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	-	331	Créé, issu de la division du lot n°1
7	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	-	426	Créé, issu de la division du lot n°1
8	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	-	329	Créé, issu de la division du lot n°1
9	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	460	Créé, issu de la division du lot n°1
10	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	284	Créé, issu de la division du lot n°1



N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Concordance
11	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	349	Créé, issu de la division du lot n°1
12	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	448	Créé, issu de la division du lot n°1
13	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	345	Créé, issu de la division du lot n°1
14	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	483	Créé, issu de la division du lot n°1
15	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	315	Créé, issu de la division du lot n°1
16	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	367	Créé, issu de la division du lot n°1
17	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	473	Créé, issu de la division du lot n°1
18	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	-	365	Créé, issu de la division du lot n°1
19	A	Rez-de-chaussée	Garage	-	32	Créé, issu de la division du lot n°1
20	A	Rez-de-chaussée	Garage	-	31	Créé, issu de la division du lot n°1
21	A	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	-	812	Créé, issu de la division du lot n°1
101	B	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	2780	-	Supprimé, divisé en lots n°2 à 11
102	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	8	Créé, issu de la division du lot n°101
103	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	8	Créé, issu de la division du lot n°101
104	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	8	Créé, issu de la division du lot n°101
105	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	9	Créé, issu de la division du lot n°101
106	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	9	Créé, issu de la division du lot n°101
107	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	9	Créé, issu de la division du lot n°101
108	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	7	Créé, issu de la division du lot n°101

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Concordance
109	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	-	7	Créé, issu de la division du lot n°101
110	B	Rez-de-chaussée	Aire de circulation	-	181	Créé, issu de la division du lot n°101
111	B	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	-	2534	Créé, issu de la division du lot n°101
Total				10000	10000	

Cette étape figure sur les plans rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages du bâtiment A et rez-de-chaussée du bâtiment B - intermédiaire 1



CHAPITRE IV – Cession des lots numéros VINGT ET UN (21) et CENT DIX (110) au syndicat des copropriétaires

Lot numéro VINGT ET UN (21) : Supprimé

Lot numéro CENT DIX (110) : Supprimé

TABLEAU RECAPITULATIF DE CONCORDANCE

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 9007èmes	Concordance
2	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	414	414	Changement portant sur la quote-part
3	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	256	256	Changement portant sur la quote-part
4	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	433	433	Changement portant sur la quote-part
5	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	267	267	Changement portant sur la quote-part
6	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	331	331	Changement portant sur la quote-part
7	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	426	426	Changement portant sur la quote-part
8	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	329	329	Changement portant sur la quote-part
9	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	460	460	Changement portant sur la quote-part
10	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	284	284	Changement portant sur la quote-part
11	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	349	349	Changement portant sur la quote-part
12	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	448	448	Changement portant sur la quote-part
13	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	345	345	Changement portant sur la quote-part

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 9007èmes	Concordance
14	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	483	483	Changement portant sur la quote-part
15	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	315	315	Changement portant sur la quote-part
16	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	367	367	Changement portant sur la quote-part
17	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	473	473	Changement portant sur la quote-part
18	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	365	365	Changement portant sur la quote-part
19	A	Rez-de-chaussée	Garage	32	32	Changement portant sur la quote-part
20	A	Rez-de-chaussée	Garage	31	31	Changement portant sur la quote-part
21	A	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	812	-	Supprimé, cédé au syndicat des copropriétaires
102	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	8	Changement portant sur la quote-part
103	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	8	Changement portant sur la quote-part
104	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	8	Changement portant sur la quote-part
105	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	9	Changement portant sur la quote-part
106	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	9	Changement portant sur la quote-part
107	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	9	Changement portant sur la quote-part
108	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7	7	Changement portant sur la quote-part
109	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7	7	Changement portant sur la quote-part



N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Anciennes Quotes-parts des parties communes en 10000èmes	Nouvelles Quotes-parts des parties communes en 9007èmes	Concordance
110	B	Rez-de-chaussée	Aire de circulation	181	-	Supprimé, cédé au syndicat des copropriétaires
111	B	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	2534	2534	Changement portant sur la quote-part
Total				10000	9007	

Cette étape figure sur les plans rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages du bâtiment A et rez-de-chaussée du bâtiment B - intermédiaire 2

CHAPITRE V – Tableau récapitulatif

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Quotes-parts des parties communes
2	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	414
3	A	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	256
4	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	433
5	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	267
6	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	331
7	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	426
8	A	1 ^{er} étage	Local d'habitation	329
9	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	460
10	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	284
11	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	349
12	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	448
13	A	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	345
14	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	483
15	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	315
16	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	367
17	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	473
18	A	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	365
19	A	Rez-de-chaussée	Garage	32
20	A	Rez-de-chaussée	Garage	31

N° du lot	Bâtiment	Étage	Nature du lot	Quotes-parts des parties communes
102	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8
103	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8
104	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8
105	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9
106	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9
107	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9
108	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7
109	B	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7
111	B	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages	Ensemble immobilier	2534
Total				9007

CHAPITRE VI – Définition des parties communes générales

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles sont à l'usage de tous les copropriétaires.

Les parties communes générales, placées sous le régime de l'indivision forcée, font l'objet d'une propriété indivise à l'ensemble des copropriétaires, dans les proportions ci-après indiquées, et il est, par suite, expressément entendu qu'elles ne sauraient, en aucun cas, être régies par les articles 815 et suivants du Code Civil.

Les parties communes ne peuvent être vendues séparément des parties privatives auxquelles elles sont rattachées.

1) Désignation des parties communes générales

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage d'un propriétaire déterminé et qui ne sont pas communes seulement aux copropriétaires de l'un des corps de bâtiment.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et non construites.
- Les murs de clôture, les clôtures, mitoyens ou non.



- Les espaces verts.
- Les aires de circulation et de stationnement extérieurs.
- Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous les objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun.

Les parties communes générales et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives d'une action en partage ou d'une licitation forcée.

CHAPITRE VI – Définition des parties communes de Bâtiment « A », « B », des parties communes spéciales et constitution des charges

A) Parties communes de bâtiment :

1) Bâtiment A

a. Parties communes de bâtiment A

Les parties communes du bâtiment A comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans ce bâtiment.

Elles comprennent notamment :

- Les fondations, et basses fondations, les murs de façade et de refend, les pignons mitoyens ou non, le gros œuvre même inclus à l'intérieur d'une partie privative.
- Les planchers, à l'exclusion du revêtement des sols et des plafonds.
- Les couvertures et charpentes, le toit-terrasse.
- Les balcons (qu'ils soient ou non réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés).
- Les appuis de fenêtres, barres d'appuis, les gardes corps, les grilles.
- Les conduits de fumée, coffres et gaines.
- Les souches et têtes de cheminée.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, (sauf les parties des canalisations intérieures propres à l'usage du local y compris les branchements).
- Les descentes, couloirs et dégagements des locaux communs du bâtiment.
- Les installations d'éclairage.
- Le hall d'entrée, l'escalier, sa cage et ses paliers.
- Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment A.

b. Définition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment comprennent :

- Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux), à la toiture, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement, ou local).
- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits, lorsque la cause ne pourra en être exactement affectée.
- Les frais de ravalement de façades, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la cause d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparations extérieurs des fenêtres, des volets de chaque local bien que ce soient des parties privatives.
- Les frais d'entretien et de réparations et même de remplacement du système d'éclairage des escaliers (entretien de la minuterie, remplacement des ampoules).
- Les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches et des paliers à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- Les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis, etc...,) s'il en existe ;
- Les frais de consommation occasionnés par l'éclairage et l'entretien de l'escalier, le coût de la location du compteur.

c. Répartition

Lesdites charges, telles qu'elles sont définies seront réparties entre les lots 2 à 20 dans les proportions telles que décrites à la colonne **5**, dénommée « Bat A », du tableau récapitulatif des différentes charges figurant au **paragraphe 3** ci-dessous.

d. Éléments permettant de fixer la répartition des charges

Les charges de bâtiment telles que définies ci-dessus seront réparties entre les lots du bâtiment dans les mêmes proportions que les tantièmes de parties communes générales.

2) Bâtiment B

a. Parties communes de bâtiment B

Les parties communes du bâtiment B comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans ce bâtiment.

Elles comprennent notamment :

- Les fondations, et basses fondations, les murs de façade et de refend, les pignons mitoyens ou non, le gros œuvre même inclus à l'intérieur d'une partie privative.
- Les planchers, à l'exclusion du revêtement des sols et des plafonds.
- Les couvertures et charpentes, le toit-terrasse.
- Les balcons (qu'ils soient ou non réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés).
- Les appuis de fenêtres, barres d'appuis, les gardes corps, les grilles.
- Les conduits de fumée, coffres et gaines.
- Les souches et têtes de cheminée.



- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, (sauf les parties des canalisations intérieures propres à l'usage du local y compris les branchements).

- L'aire de circulation commune au rez-de-chaussée.

- Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment B.

b. Définition

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment comprennent :

- Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux), à la toiture, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement, ou local).

- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits, lorsque la cause ne pourra en être exactement affectée.

- Les frais de ravalement de façades, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la cause d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparations extérieurs des fenêtres, des volets de chaque local bien que ce soient des parties privatives.

- Les frais d'entretien et de réparations et même de remplacement du système d'éclairage de l'aire de circulation en rez-de-chaussée (entretien de la minuterie, remplacement des ampoules).

- Les frais d'entretien et de remplacement des revêtements s'il en existe ;

- Les frais de consommation occasionnés par l'éclairage et l'entretien de l'aire de circulation, le coût de la location du compteur.

c. Répartition

Lesdites charges, telles qu'elles sont définies seront réparties entre les lots 102 à 109 et 111 dans les proportions telles que décrites à la colonne **6**, dénommée « Bat B », du tableau récapitulatif des différentes charges figurant au **paragraphe 3** ci-dessous.

d. Éléments permettant de fixer la répartition des charges

Les charges de bâtiment telles que définies ci-dessus seront réparties entre les lots du bâtiment dans les mêmes proportions que les tantièmes de parties communes générales.

B) Parties communes spéciales :

a. Définition des parties communes spéciales à certains lots

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires d'un ou plusieurs lots, les locaux et éléments techniques qui sont affectés à l'usage de plusieurs d'entre eux.

b. Désignation des parties communes spéciales

Elles comprennent notamment l'ascenseur du bâtiment A.

c. Définition

Elles comprennent :

- Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des ascenseurs, cages, cabines, agrès, poulies, câbles, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, guidages et accessoires, y compris les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance, si toutefois il en existe ;
- Les frais d'entretien et de réparation des locaux machinerie et des machines ;
- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs ;
- Le coût de la location des compteurs ou sous-compteurs électriques (un par ascenseur) ;
- Les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par les ascenseurs, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées.

d. Répartition

Les charges, telles qu'elles viennent d'être définies, seront réparties dans les proportions telles que décrites à la colonne 7, dénommée « Asc A », du tableau récapitulatif des différentes charges figurant au **paragraphe 3** ci-dessous.

L'article 6 prévoit que les professions libérales sont admises dans les appartements. Dans le cas où un propriétaire désire utiliser cette faculté, il doit en informer le syndic par lettre recommandée. A partir de ce moment sa participation aux charges d'escalier sera multipliée par 2.

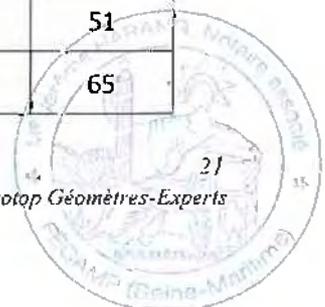
e. Éléments permettant de fixer la répartition des charges

Les charges communes d'ascenseur telles que définies ci-dessous seront réparties entre les lots desservis par l'ascenseur au prorata de l'utilité que cet élément présente à l'égard de chaque lot. Cette utilité est déterminée selon les critères suivants :

- Surface habitable du lot
- Niveau du lot desservi
 - 1,00 pour le premier étage
 - 1,17 pour le deuxième étage
 - 1,34 pour le troisième étage

C) Tableau récapitulatif des différentes charges

1 N° du lot	2 Etage	3 Nature du lot	4 Charges générales	5 Charges Bat A	6 Charges Bat B	7 Charges Asc A
2	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	414	71	-	-
3	Rez-de-chaussée	Local d'habitation	256	44	-	-
4	1 ^{er} étage	Local d'habitation	433	70	-	67
5	1 ^{er} étage	Local d'habitation	267	43	-	41
6	1 ^{er} étage	Local d'habitation	331	54	-	51
7	1 ^{er} étage	Local d'habitation	426	69	-	65



1	2	3	4	5	6	7
N° du lot	Etage	Nature du lot	Charges générales	Charges Bat A	Charges Bat B	Charges Asc A
8	1 ^{er} étage	Local d'habitation	329	53	-	50
9	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	460	71	-	78
10	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	284	44	-	48
11	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	349	54	-	59
12	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	448	69	-	76
13	2 ^{ème} étage	Local d'habitation	345	53	-	59
14	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	483	71	-	91
15	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	315	46	-	91
16	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	367	54	-	68
17	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	473	70	-	88
18	3 ^{ème} étage	Local d'habitation	365	54	-	68
19	Rez-de-chaussée	Garage	32	5	-	-
20	Rez-de-chaussée	Garage	31	5	-	-
102	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	-	3	-
103	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	-	3	-
104	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	8	-	3	-
105	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	-	4	-
106	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	-	3	-
107	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	9	-	3	-
108	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7	-	3	-
109	Rez-de-chaussée	Emplacement de stationnement	7	-	3	-
111	Rez-de-chaussée, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et	Ensemble immobilier	2534	-	975	-

1 N° du lot	2 Etagé	3 Nature du lot	4 Charges générales	5 Charges Bat A	6 Charges Bat B	7 Charges Asc A
	4 ^{ème} étages					
		Total	9007	1000	1000	1000



CHAPITRE V - ANNEXES

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention les plans modificatifs de copropriété établis par la société EUCLYD EUROTOP représentée par Monsieur Richard DODELIN, Géomètre-Expert à FECAMP:

- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment A – état ancien
- Plan du 1^{er} étage – bâtiment A – état ancien
- Plan du 2^{ème} étage – bâtiment A – état ancien
- Plan du 3^{ème} étage – bâtiment A – état ancien
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment B – état ancien
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment A – intermédiaire 1
- Plan du 1^{er} étage – bâtiment A – intermédiaire 1
- Plan du 2^{ème} étage – bâtiment A – intermédiaire 1
- Plan du 3^{ème} étage – bâtiment A – intermédiaire 1
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment B – intermédiaire 1
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment A – intermédiaire 2
- Plan du 1^{er} étage – bâtiment A – intermédiaire 2
- Plan du 2^{ème} étage – bâtiment A – intermédiaire 2
- Plan du 3^{ème} étage – bâtiment A – intermédiaire 2
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment B – intermédiaire 2
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment A – état nouveau
- Plan du 1^{er} étage – bâtiment A – état nouveau
- Plan du 2^{ème} étage – bâtiment A – état nouveau
- Plan du 3^{ème} étage – bâtiment A – état nouveau
- Plan du rez-de-chaussée – bâtiment B – état nouveau

Département
SEINE MARITIME

Commune :
FECAMP

Section : BP
Feuille : 000 BP 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 27/06/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant
PTGC - Antenne du Havre
19 avenue du Général Leclerc 76085
76085 Le Havre Cedex
tél. 0235192257 -fax
ptgc.seine-
maritime@dgfp.finances.gouv.fr

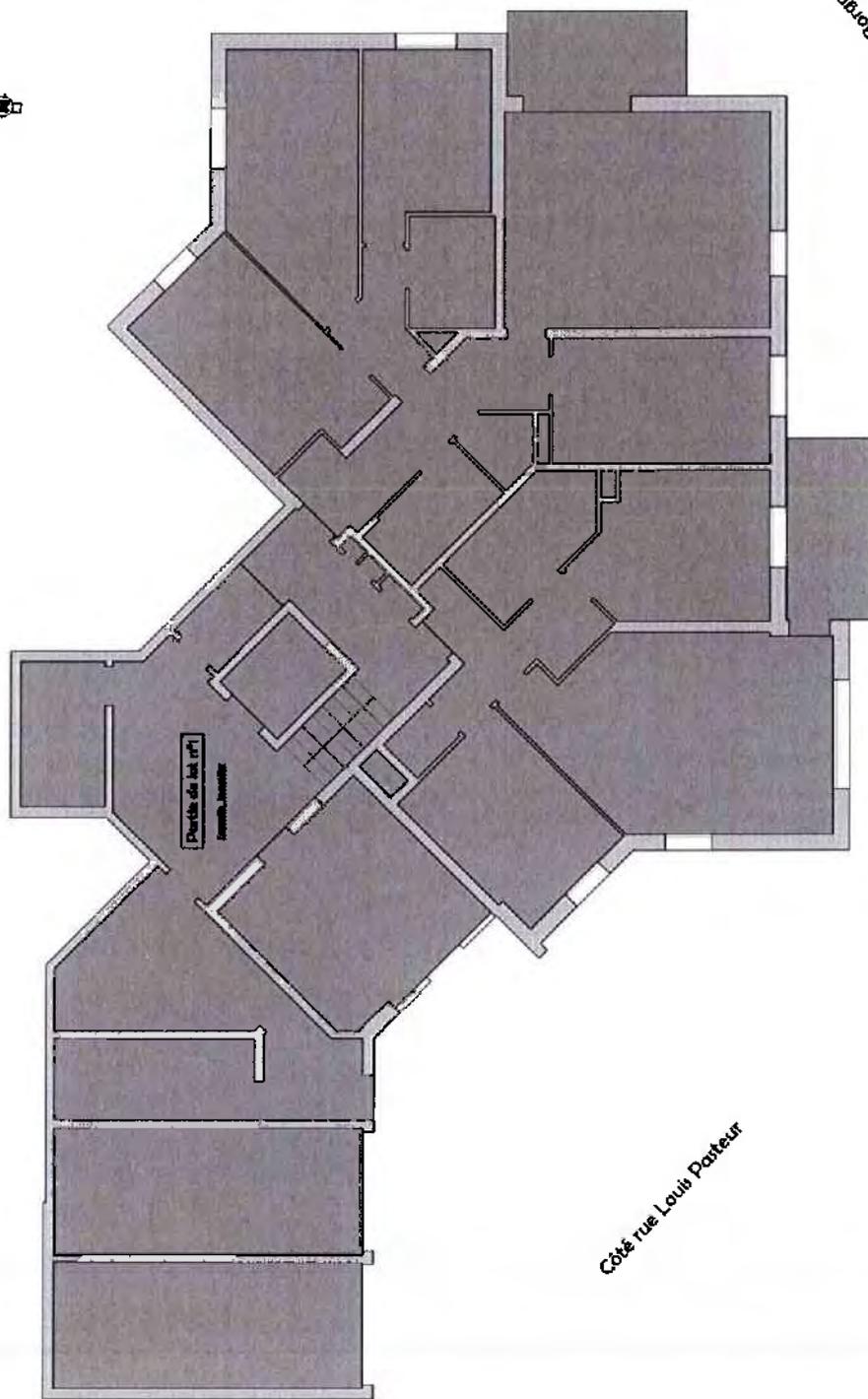
Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr



Plan du rez-de-chaussée - Bâtiment A
Echelle : 1/ 100

Etat ancien



Indice 00
Dressé le 07.02.2019

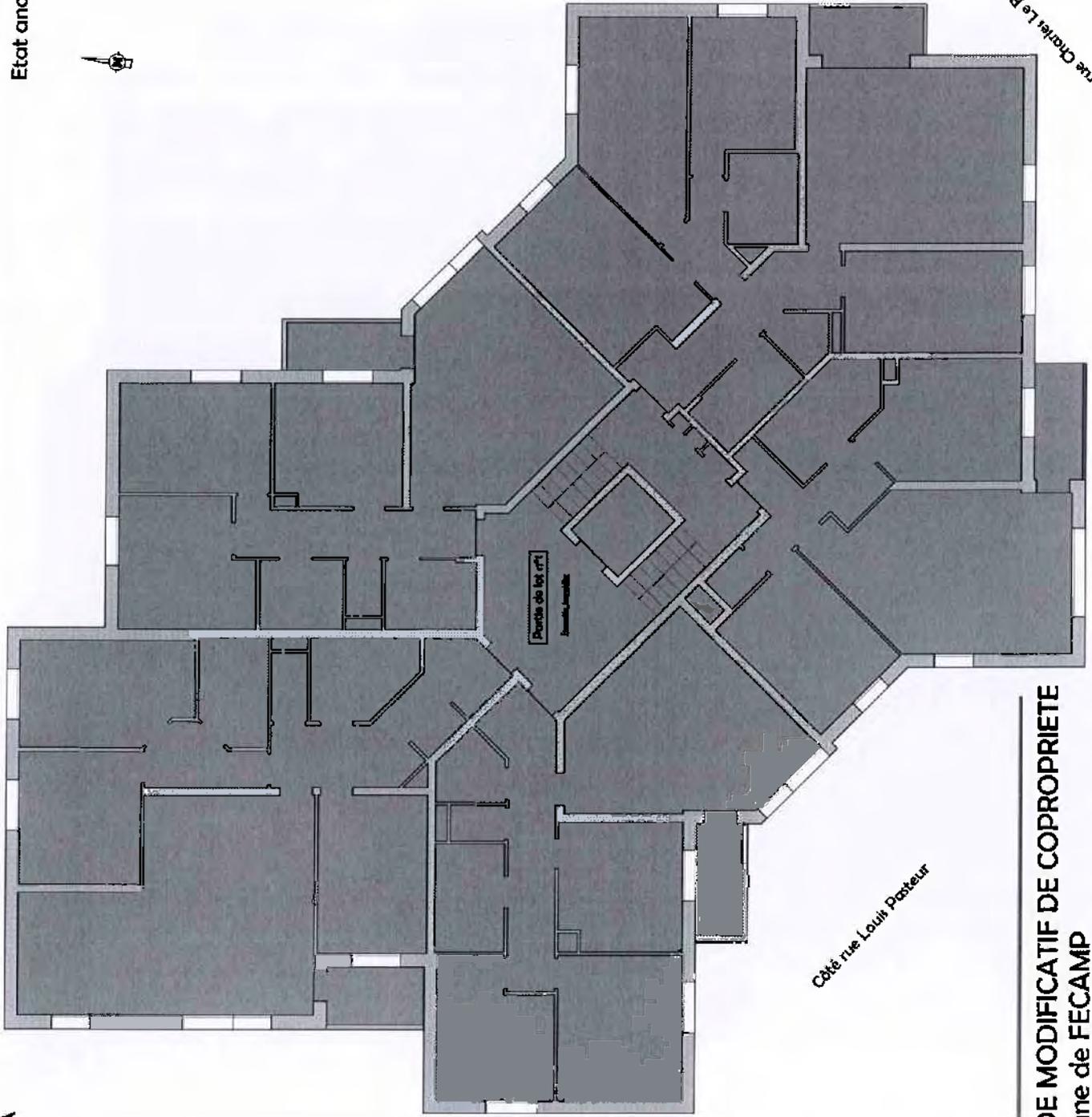
Dossier: FE19020



PLAN DE MODIFICATIF DE COPROPRIETE
Commune de FECAMP
Rue Louis Pasteur

Plan du 1er étage - Bâtiment A
Echelle : 1/ 100

Etat ancien



Côté rue Louis Pasteur

Côté rue Crétel Le Borgne

Indice 00
Dressé le 07.02.2019

Dossier: FE19020

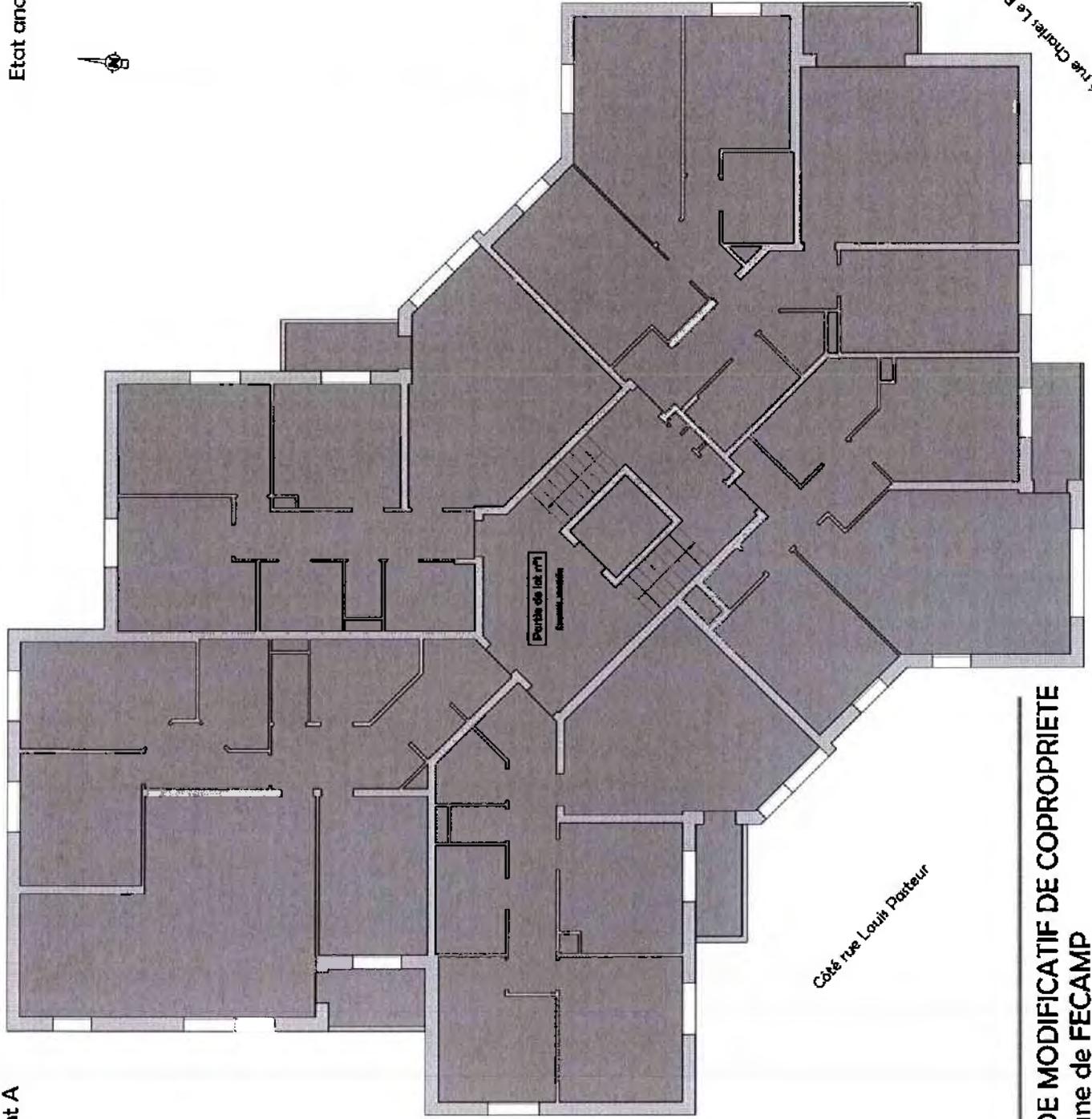


PLAN DE MODIFICATIF DE COPROPRIETE
Commune de FECAMP
Rue Louis Pasteur



Plan du 2ème étage - Bâtiment A
Echelle : 1/100

Etat ancien



Côté rue Charles Le Bonne

Côté rue Louis Pasteur

Indice 00
Dressé le 07.02.2019

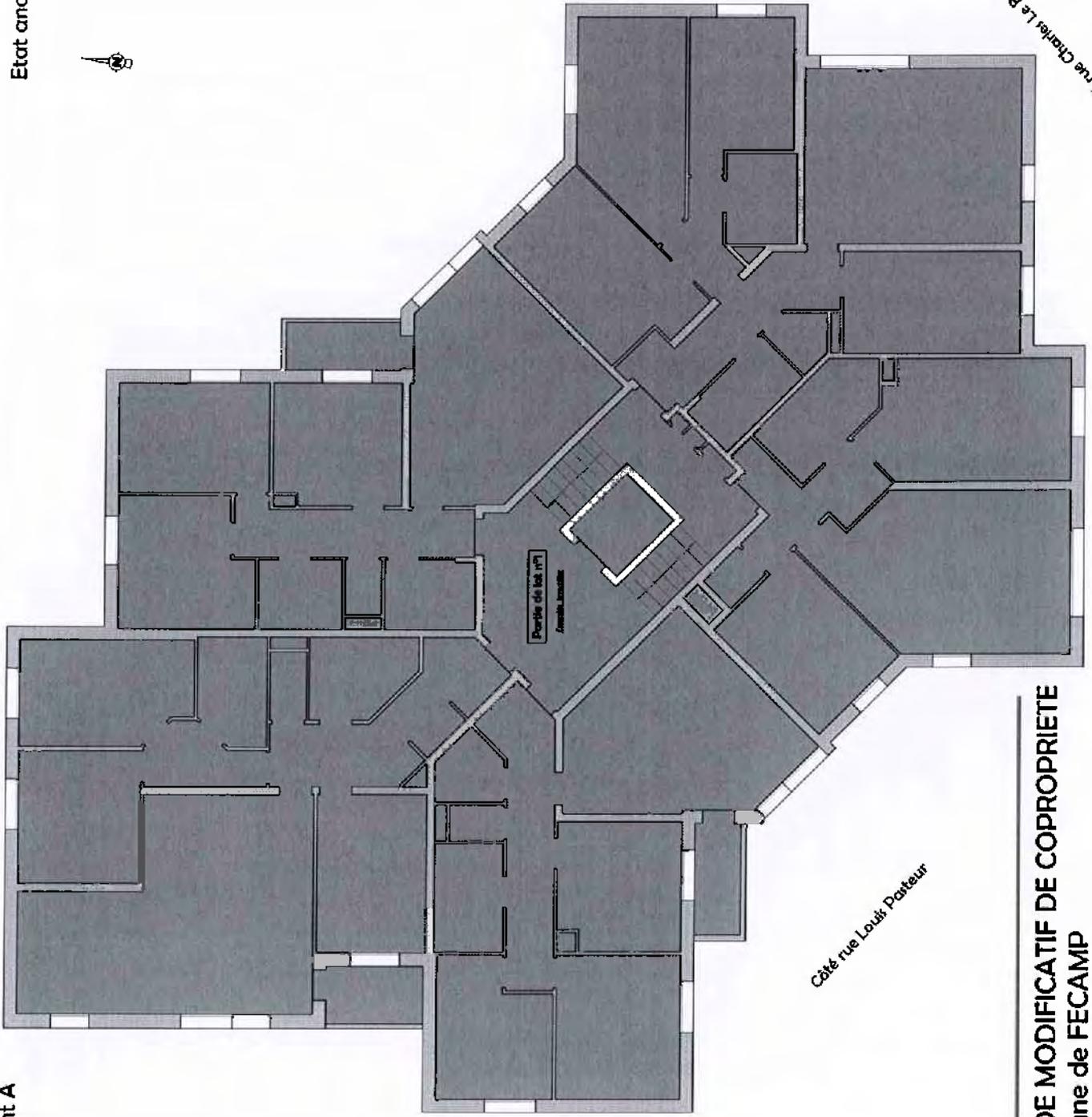
Dossier: FE19020



PLAN DE MODIFICATIF DE COPROPRIETE
Commune de FECAMP
Rue Louis Pasteur

Plan du 3ème étage - Bâtiment A
Echelle : 1/ 100

Etat ancien



Côté rue Louis Pasteur

Côté rue Charles Le Borgne



Indice 00
Dressé le 07.02.2019

Dossier: FE19020

PLAN DE MODIFICATIF DE COPROPRIETE
Commune de FECAMP
Rue Louis Pasteur

**Euclid
Eurotop**
G. Babinet-Cegatti

Plan du rez-de-chaussée - Bâtiment B
Echelle : 1/100

Etat ancien



Côté rue Charles Le Borgne

Côté rue Louis Pasteur



Indice 00
Dressé le 07.02.2019

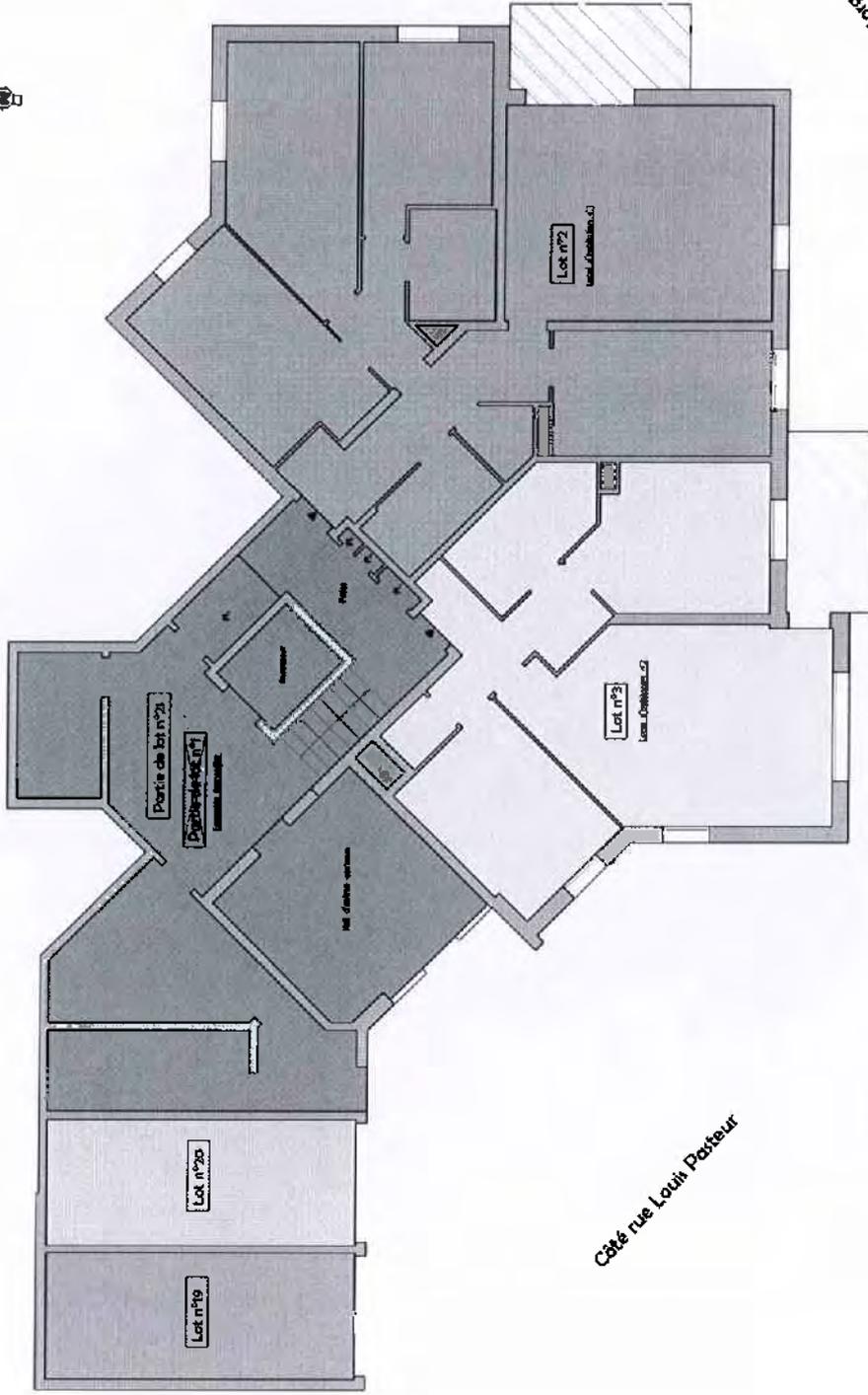
Dossier: FE19020



PLAN DE MODIFICATIF DE COPROPRIETE
Commune de FECAMP
Rue Louis Pasteur

Plan du rez-de-chaussée - Bâtiment A
Echelle : 1/100

Intermédiaire 1: subdivision du lot n°1, création des lots n°2 à 21



Indice 00
Dressé le 07.02.2019

Dossier: FE19020

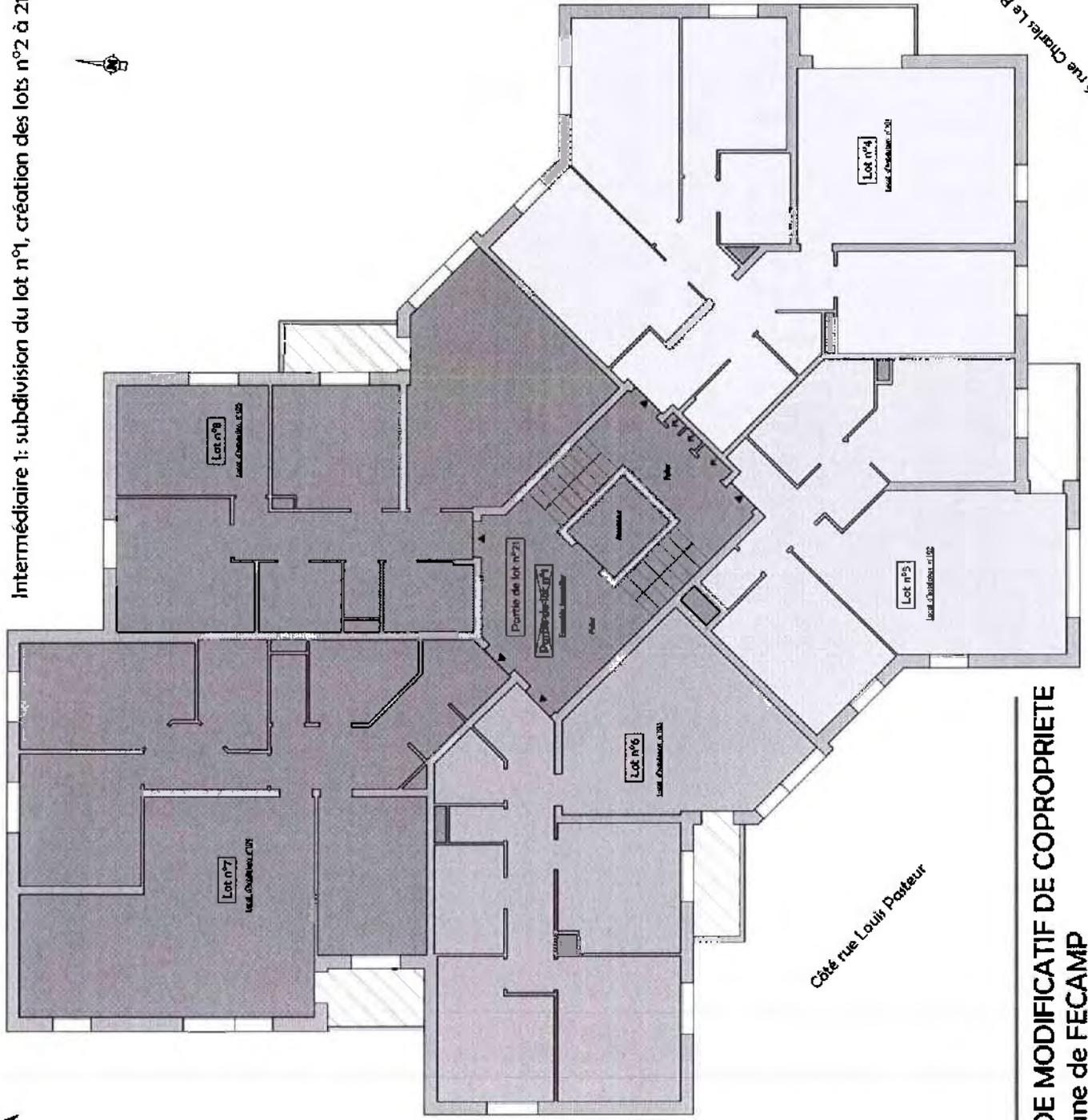


PLAN DE MODIFICATIF DE COPROPRIETE
Commune de FECAMP
Rue Louis Pasteur



Plan du 1er étage - Bâtiment A
Echelle : 1/ 100

Intermédiaire 1: subdivision du lot n°1, création des lots n°2 à 21



Indice 00
Dressé le 07.02.2019

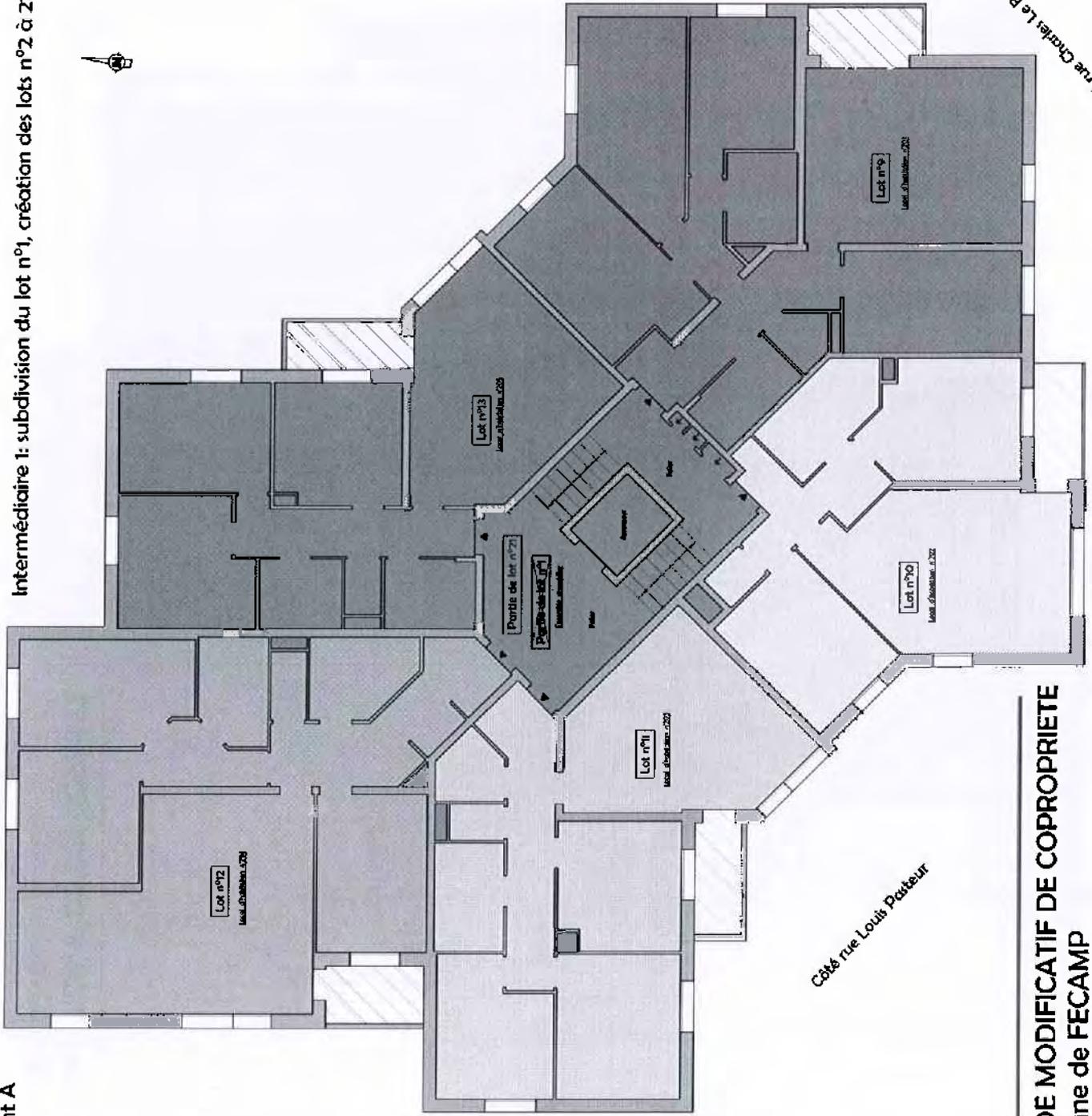
Dossier: FE19020



PLAN DE MODIFICATIF DE COPROPRIETE
Commune de FECAMP
Rue Louis Pasteur

Plan du 2ème étage - Bâtiment A
Echelle : 1/100

Intermédiaire 1: subdivision du lot n°1, création des lots n°2 à 21



Indice 00
Dressé le 07.02.2019

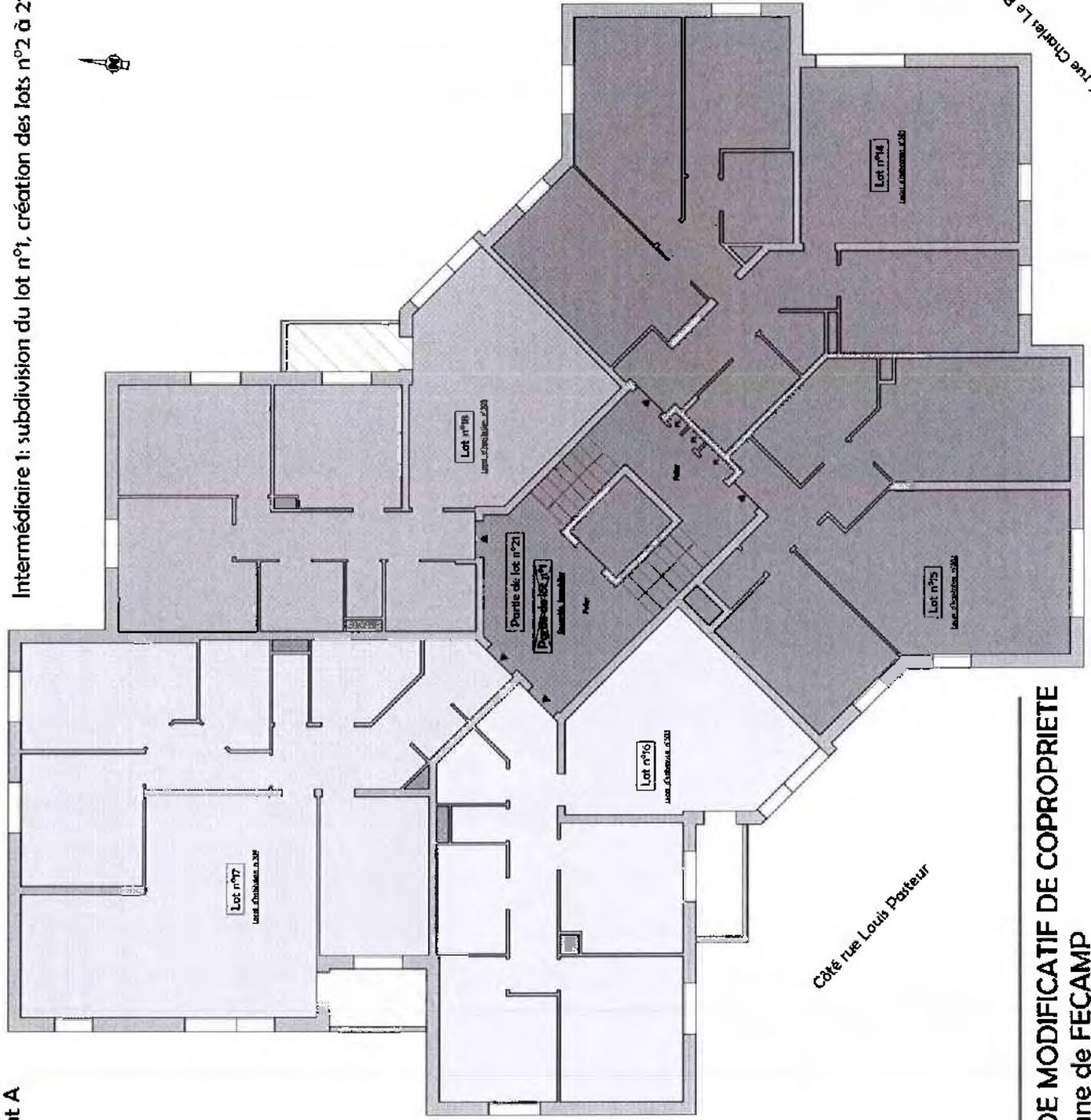
Dossier: FE19020



PLAN DE MODIFICATIF DE COPROPRIETE
Commune de FECAMP
Rue Louis Pasteur

Plan du 3ème étage - Bâtiment A
Echelle : 1/100

Intermédiaire 1: subdivision du lot n°1, création des lots n°2 à 21



indice 00
Dressé le 07.02.2019

Dossier: FE19020



PLAN DE MODIFICATIF DE COPROPRIETE
Commune de FECAMP
Rue Louis Pasteur

Côté rue Louis Pasteur

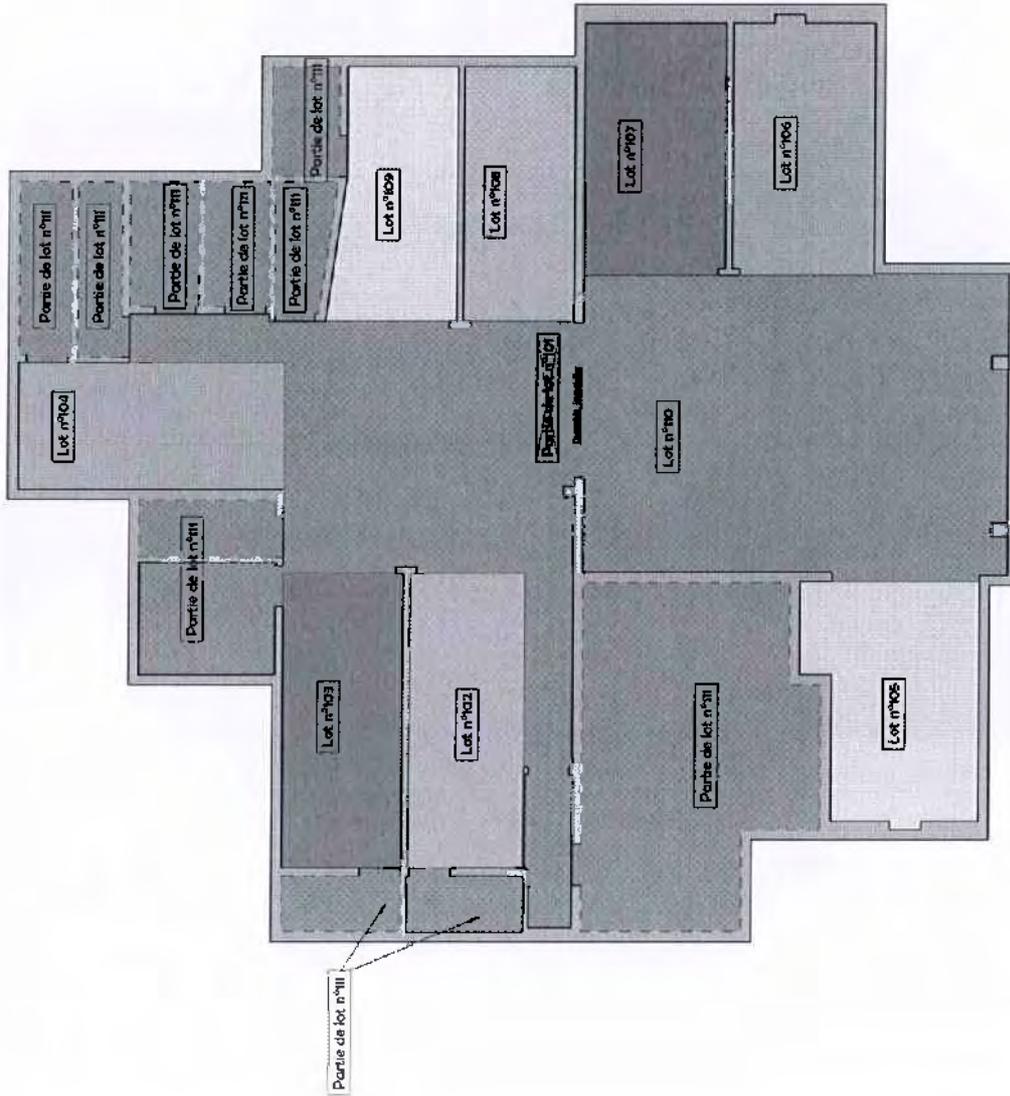
Côté rue Charles Le Boigne

Plan du rez-de-chaussée - Bâtiment B
Echelle : 1/100

Intermédiaire 1: subdivision du lot n°101, création des lots n°102 à 111

Côté rue Charles Le Bargine

Côté rue Louis Pasteur



Indice 00
Dressé le 07.02.2019

Dossier: FE19020

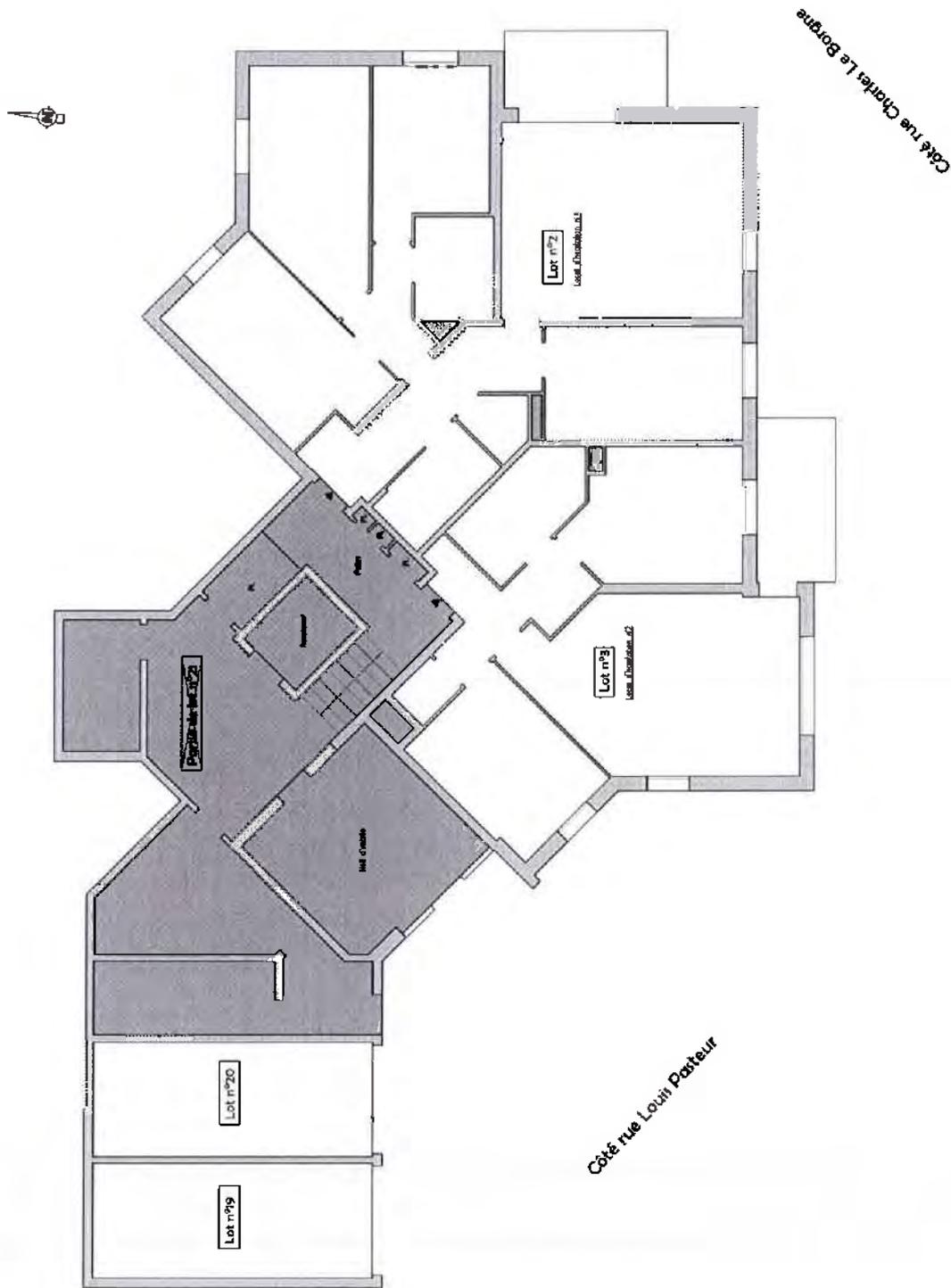


PLAN DE MODIFICATIF DE COPROPRIETE
Commune de FECAMP
Rue Louis Pasteur



Plan du rez-de-chaussée - Bâtiment A
Echelle : 1/ 100

intermédiaire 2: suppression du lot n°21, intégré aux parties communes



Indice 00
Dressé le 07.02.2019

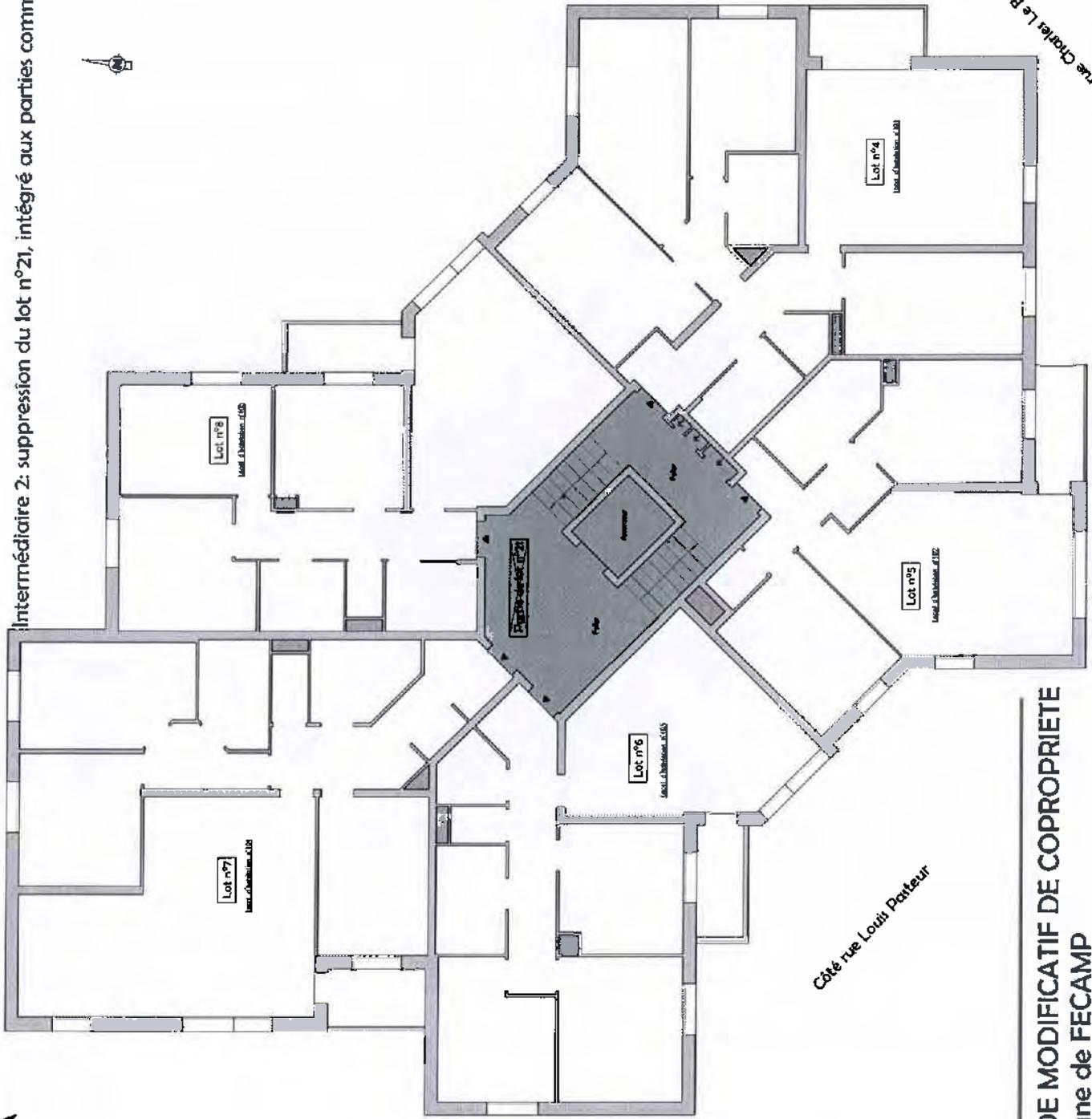
Dossier: FE19020



PLAN DE MODIFICATIF DE COPROPRIETE
Commune de FECAMP
Rue Louis Pasteur

Plan du 1er étage - Bâtiment A
Echelle : 1/100

Intermédiaire 2: suppression du lot n°21, intégré aux parties communes



Indice 00
Dressé le 07.02.2019

Dossier: FE19020

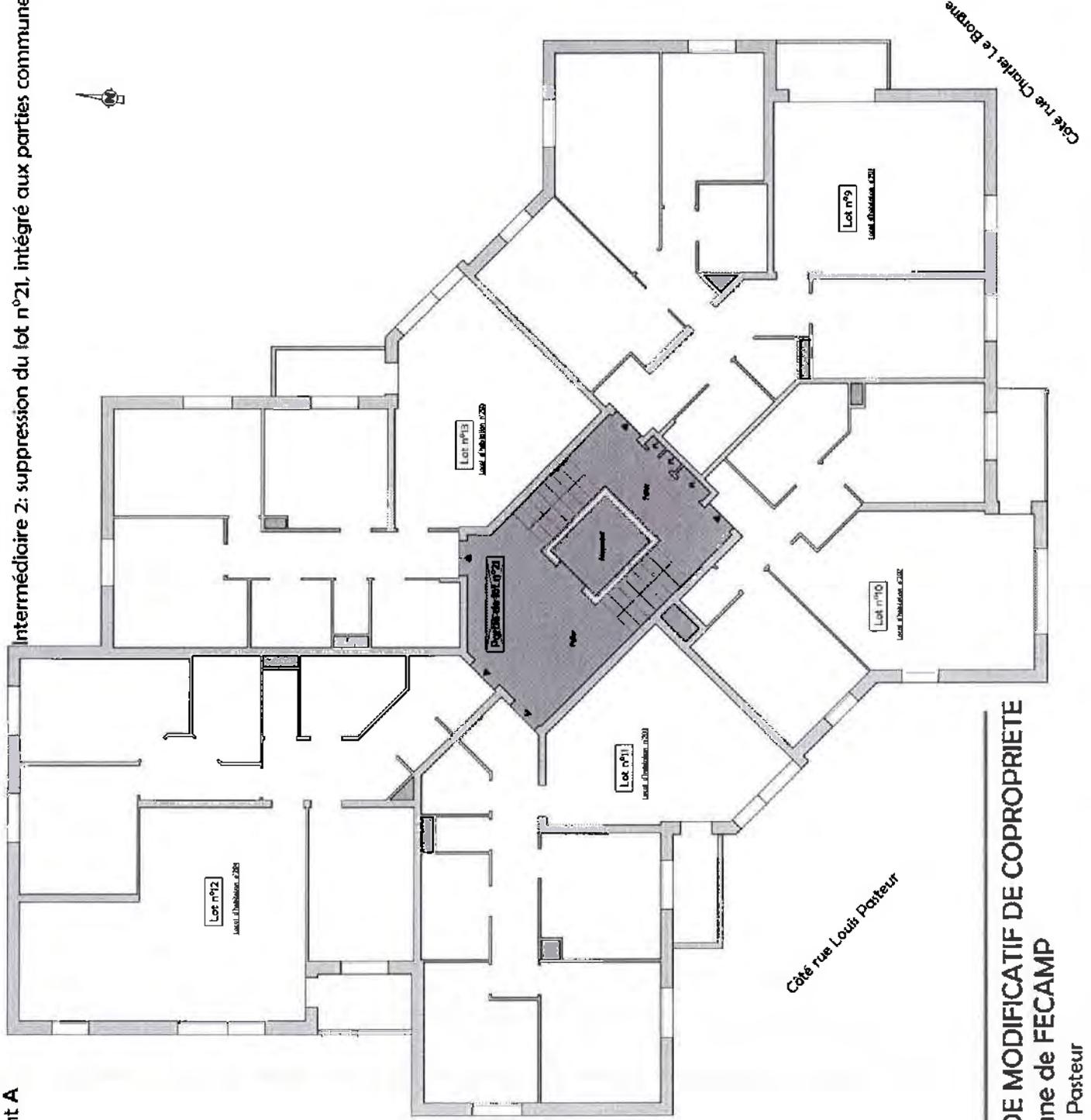


PLAN DE MODIFICATIF DE COPROPRIETE
Commune de FECAMP
Rue Louis Pasteur



Plan du 2ème étage - Bâtiment A
Echelle : 1/ 100

Intermédiaire 2: suppression du lot n°21, intégré aux parties communes



Indice 00
Dressé le 07.02.2019

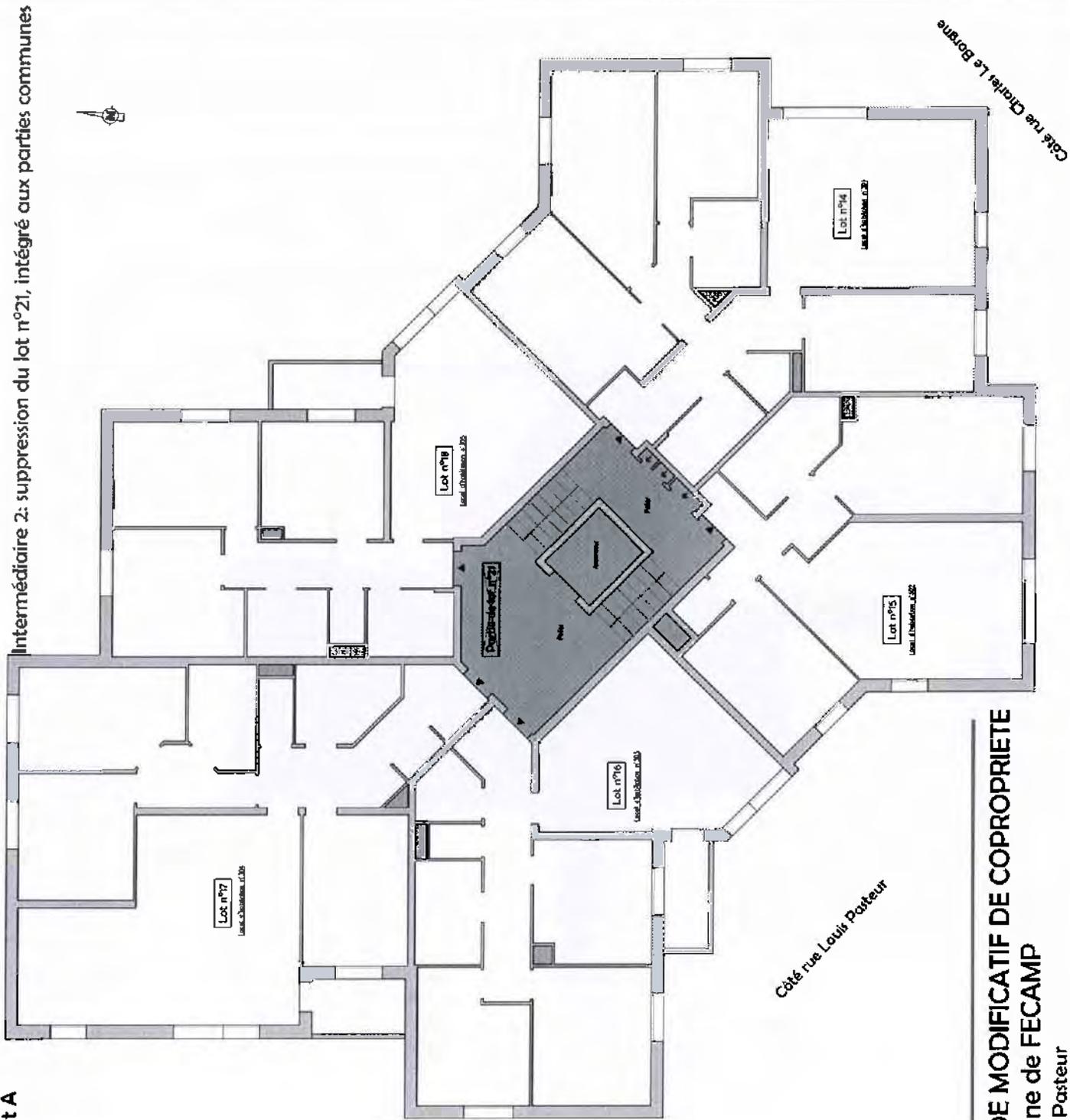
Dossier: FE19020



PLAN DE MODIFICATIF DE COPROPRIETE
Commune de FECAMP
Rue Louis Pasteur

Plan du 3ème étage - Bâtiment A
Echelle : 1/100

Intermédiaire 2: suppression du lot n°21, intégré aux parties communes



Indice 00
Dressé le 07.02.2019

Dossier: FE19020

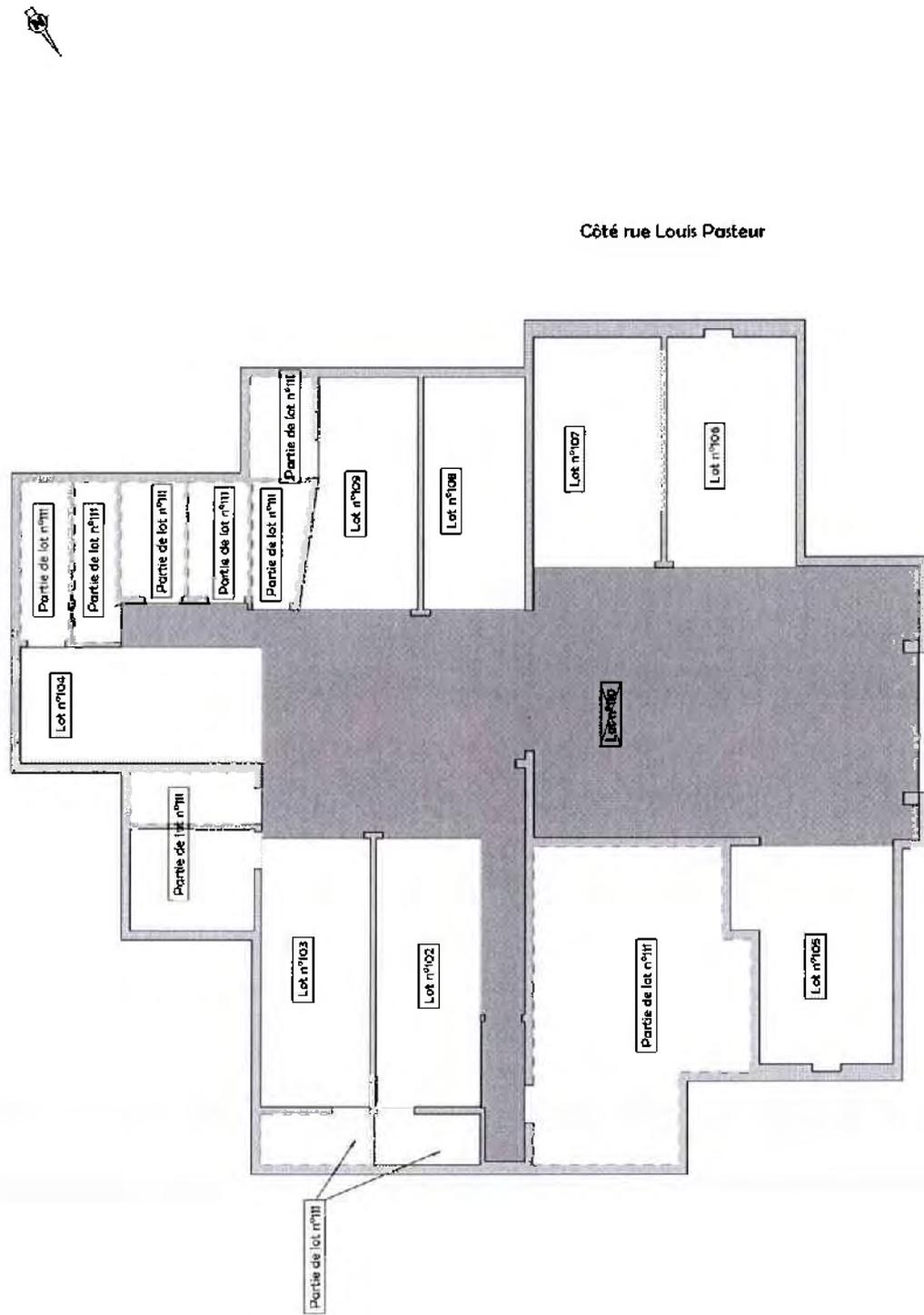
PLAN DE MODIFICATIF DE COPROPRIETE
Commune de FECAMP
Rue Louis Pasteur

Euclid
Eurotop
S.A. d'Architecture



Plan du rez-de-chaussée - Bâtiment B
Echelle : 1/ 100

Intermédiaire 2: suppression du lot n°10, intégré aux parties communes
Côté rue Charles Le Borgne



Indice 00
Dressé le 07.02.2019

Dossier: FE19020



PLAN DE MODIFICATIF DE COPROPRIETE
Commune de FECAMP
Rue Louis Pasteur

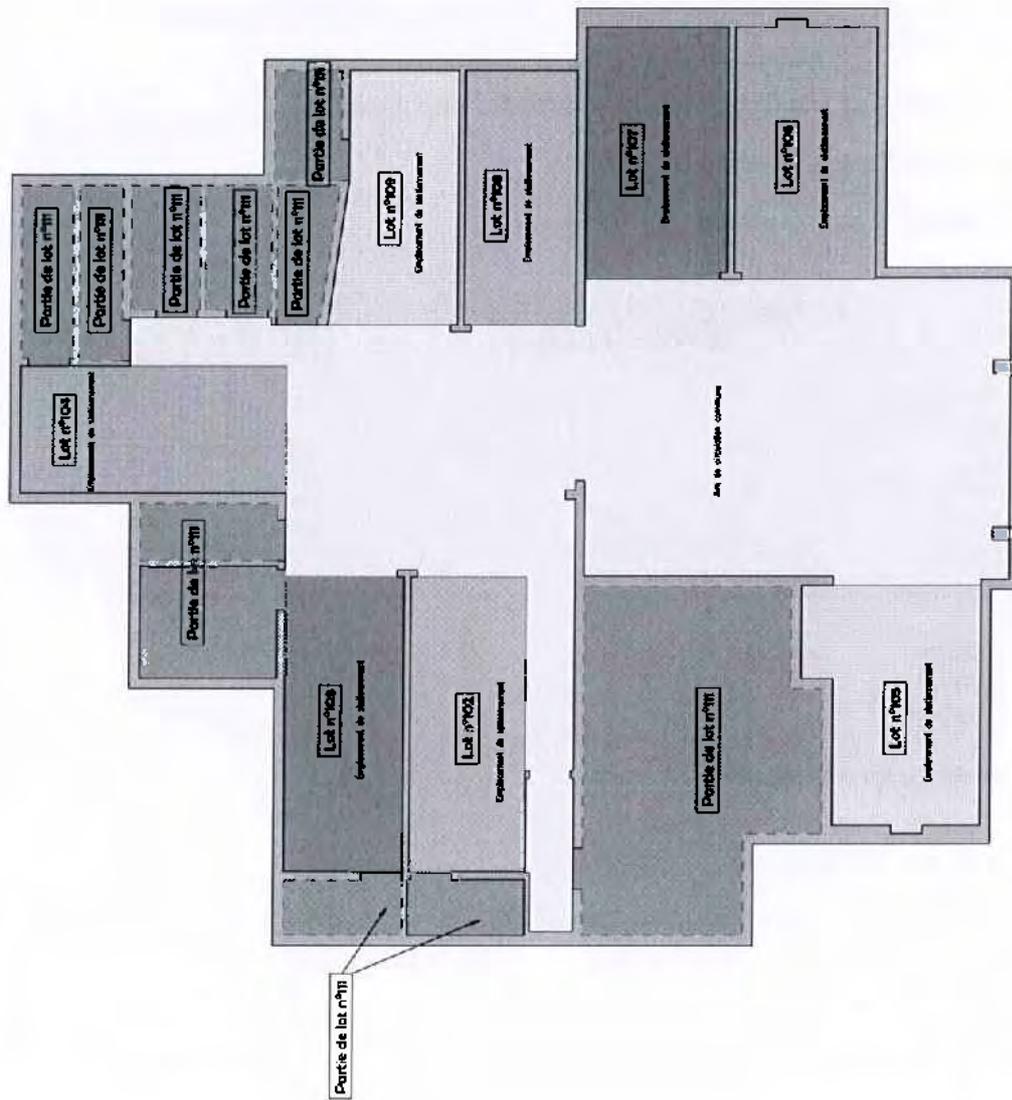
Plan du rez-de-chaussée - Bâtiment B
Echelle : 1/ 100

Etat nouveau



Côté rue Charles Le Borgne

Côté rue Louis Pasteur



Indice 00
Dressé le 07.02.2019

Dossier: FE19020

PLAN DE MODIFICATIF DE COPROPRIETE
Commune de FECAMP
Rue Louis Pasteur



EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

76200 DIEPPE

Bureau secondaire

Tél : 02.35.84.81.31

Courriel : dieppe@euclid-eurotop.fr

www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Géomètres-Experts

Ref. dossier : FE19020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à **FECAMP, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 498**

Portant le numéro 2 du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE

Rez-de-chaussée

Un local d'habitation n°1 comprenant :

- entrée avec placard : 8,40 m²
- séjour : 22,60 m²
- cuisine : 10,70 m²
- chambre 1 : 8,80 m²
- chambre 2 : 12,40 m²
- chambre 3 avec placard : 12,10 m²
- cellier : 3,40 m²
- dégagement : 3,20 m²
- water-closet : 1,80 m²
- salle de bains : 4,00 m²

Superficie privative totale du lot = 87,40 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : le balcon en jouissance privative.

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019
Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



Euclid-Eurotop Géomètres-Experts

Yves DELAVIGNE, Richard DODELIN, Sylvain PENNOCQUE, Dominique PFAFF, Just QUENOUILLÉ et Associés

Siège social : 33 boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN

SELARL au capital de 746 000 euros - RCS de Rouen sous le n°432 811 651 - TVA Intracommunautaire : FR 46 432 811 651



EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

76200 DIEPPE

Bureau secondaire

Tél : 02.35.84.81.31

Courriel : dieppe@euclid-eurotop.fr

www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Géomètres-Experts

Ref. dossier : FE19020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à **FECAMP, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 488**

Portant le numéro **3** du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE

Rez-de-chaussée

Un local d'habitation n°2 comprenant :

- entrée avec placard : 6,60 m²
- séjour : 21,10 m²
- cuisine : 10,60 m²
- chambre : 9,40 m²
- placard : 1,00 m²
- salle de bains avec water-closet : 4,90 m²

Superficie privative totale du lot = 53,60 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : le balcon en jouissance privative.

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



Euclid-Eurotop Géomètres-Experts

Yves DELAVIGNE, Richard DODELIN, Sylvain HIENNOUCQUE, Dominique PFAFF, Joël QUENOUILLE et Associés

Siège social : 33 boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN

SELARL au capital de 748 000 euros - RCS de Rouen sous le n°432 811 851 - TVA Intracommunautaire : FR 46 432 811 851



EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

76200 DIEPPE

Bureau secondaire

Tél : 02.35.84.81.31

Courriel : dieppe@euclid-eurotop.fr

www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Géomètres Experts

Ref. dossier : FE19020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à **FECAMP, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 498**

Portant le numéro 4 du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE

1er étage

Un local d'habitation n°101 comprenant :

- entrée avec placard : 8,10 m²
- séjour : 22,60 m²
- cuisine : 10,80 m²
- chambre 1 : 8,80 m²
- chambre 2 : 12,50 m²
- chambre 3 avec placard : 12,20 m²
- cellier : 3,10 m²
- dégagement : 3,30 m²
- water-closet : 2,00 m²
- salle de bains : 3,80 m²

Superficie privative totale du lot = 87,20 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : le balcon en jouissance privative.

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



Euclid-Eurotop Géomètres-Experts

Membres DIRECTION: Richard DODELIN, Sylvain PENNOQUE, Dominique PSAFF, Joël QUENOUILLÉ et Associés

Siège social : 33 boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN

SELARL au capital de 748 000 euros - RCS de Rouen sous le n°432 811 651 - TVA Intracommunautaire : FR 46 432 811 651



GÉOMÈTRE-EXPERT
www.euclid-eurotop.fr

EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

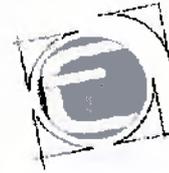
76200 DIEPPE

Bureau secondaire

Tél : 02.35.84.81.31

Courriel : dieppe@euclid-eurotop.fr

www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Geometres Experts

Ref. dossier : FE19020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à **FECAMP, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 498**

Portant le numéro 5 du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE
1er étage

Un local d'habitation n°102 comprenant :

- entrée avec placard : 6,60 m²
- séjour : 21,00 m²
- cuisine : 10,60 m²
- chambre : 9,70 m²
- placard : 1,00 m²
- salle d'eau avec water-closet : 4,70 m²

Superficie privative totale du lot = 53,60 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : le balcon en jouissance privative.

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



Euclid-Eurotop Géomètres-Experts

Yves DELAVIGNE, Richard DODELIN, Sylvain HENNOUQUE, Dominique PFAFF, Jobi OUENOUILLE et Associés

Siège social : 33 boulevard de l'Yser – 76000 ROUEN

SELARL au capital de 748 000 euros – RCS de Rouen sous le n°432 811 851 – TVA Intracommunautaire : FR 46 432 811 851



EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

76200 DIEPPE

Bureau secondaire

Tél : 02.35.84.81.31

Courriel : dieppe@euclid-eurotop.fr

www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Géomètres-Experts

Ref. dossier : FE19020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à **FECAMP, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 498**

Portant le numéro 6 du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE

1er étage

Un local d'habitation n°103 comprenant :

- entrée : 9,30 m²
- séjour : 20,20 m²
- cuisine : 9,20 m²
- chambre 1 : 10,60 m²
- chambre 2 : 9,10 m²
- cellier : 2,40 m²
- water-closet : 1,20 m²
- salle d'eau : 4,60 m²

Superficie privative totale du lot = 66,60 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : le balcon en jouissance privative.

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

76200 DIEPPE

Bureau secondaire

Tél : 02.35.84.81.31

Courriel : dieppe@euclid-eurotop.fr

www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Geometres Experts

Ref. dossier : FE19020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, Inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à **FECAMP**, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 498

Portant le numéro 7 du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE

1er étage

Un local d'habitation n°104 comprenant :

- entrée avec placards : 10,10 m²
- séjour : 31,40 m²
- cuisine : 10,40 m²
- chambre 1 : 9,70 m²
- chambre 2 avec placard : 10,30 m²
- cellier : 4,40 m²
- dégagement : 3,60 m²
- water-closet : 1,60 m²
- salle d'eau : 4,30 m²

Superficie privative totale du lot = 85,80 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : le balcon en jouissance privative.

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



Euclid-Eurotop Géomètres-Experts

Yves DELAVIGNE, Richard DODELIN, Sylvain HENNOUQUE, Dominique PFAFF, Joel OUENOUILLE et Associés

Siège social : 33 boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN

SELARL au capital de 748 000 euros - RCS de Rouen sous le n°432 811 651 - TVA Intracommunautaire : FR 46 432 811 651



EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

76200 DIEPPE

Bureau secondaire

Tél : 02.35.84.81.31

Courriel : dieppe@euclid-eurotop.fr

www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Géomètres Experts

Ref. dossier : FE19020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à **FECAMP, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 498**

Portant le numéro 8 du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE

1er étage

Un local d'habitation n°105 comprenant :

- entrée : 8,10 m²
- séjour : 20,70 m²
- cuisine : 9,40 m²
- chambre 1 : 9,60 m²
- chambre 2 avec placard : 10,00 m²
- cellier : 3,60 m²
- water-closet : 1,30 m²
- salle de bains : 3,50 m²

Superficie privative totale du lot = 66,20 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : le balcon en jouissance privative.

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019
Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



Euclid-Eurotop Géomètres-Experts

Yves DELAVIGNIE, Richard DODELIN, Sylvain HENNOQUE, Dominique PEAFF, Joël QUENOUILLE et Associés

Siège social : 33 boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN

SELARL au capital de 748 000 euros - RCS de Rouen sous le n°432 811 651 - TVA Intracommunautaire : FR 46 432 811 651



EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

76200 DIEPPE

Bureau secondaire

Tél : 02.35.84.81.31

Courriel : dieppe@euclid-eurotop.fr

www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Géomètres Experts

Ref. dossier : FE19020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à **FECAMP, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 498**

Portant le numéro 9 du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE
2ème étage

Un local d'habitation n°201 comprenant :

- entrée avec placard : 8,40 m²
- séjour : 22,70 m²
- cuisine : 10,70 m²
- chambre 1 : 8,90 m²
- chambre 2 : 12,60 m²
- chambre 3 avec placard : 12,50 m²
- cellier : 3,20 m²
- dégagement : 3,20 m²
- water-closet : 2,00 m²
- salle de bains : 3,80 m²

Superficie privative totale du lot = 88,00 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : le balcon en jouissance privative.

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



Euclid-Eurotop Géomètres-Experts

Yves DELAVIGNÉ Richard DODELIN Sylvain HENNOCOUE Dominique PFAFF Joc QUENOUILLE et Associés

Siège social : 39 boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN

SELARL au capital de 748 000 euros - RCS de Rouen sous le n°432 811 651 - TVA Intracommunautaire : FR 46 432 811 651



EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

76200 DIEPPE

Bureau secondaire

Tél : 02.35.84.81.31

Courriel : dieppe@euclid-eurotop.fr

www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Géomètres-Experts

Ref. dossier : FE19020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à **FECAMP, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 498**

Portant le numéro 10 du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE

2ème étage

Un local d'habitation n°202 comprenant :

- entrée avec placard : 6,80 m²
- séjour : 21,30 m²
- cuisine : 10,50 m²
- chambre : 9,80 m²
- placard : 0,90m²
- salle de bains avec water-closet : 4,80 m²

Superficie privative totale du lot = 54,10 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : le balcon en jouissance privative.

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



Euclid-Eurotop Géomètres-Experts

Yves DELAVIGNE Richard DODELIN Sylvain HENNOUQUE Dominique PFAFF Joel QUÉNOUILLE et Associés

Siège social : 33 boulevard de l'Yser – 76000 ROUEN

SELARL au capital de 748 000 euros – RCS de Rouen sous le n°432 811 651 – TVA Intracommunautaire – FR 46 432 811 651



GÉOMÈTRE-EXPERT
INSTRUMENTÉ ET CERTIFIÉ

EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

76200 DIEPPE

Bureau secondaire

Tél : 02.35.84.81.31

Courriel : dieppe@euclid-eurotop.fr

www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Geometres-Experts

Ref. dossier : FE19020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à **FECAMP, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 498**

Portant le numéro 11 du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE

2ème étage

Un local d'habitation n°203 comprenant :

- entrée : 9,50 m²
- séjour : 20,10 m²
- cuisine : 9,20 m²
- chambre 1 : 10,70 m²
- chambre 2 : 9,10 m²
- cellier : 2,40 m²
- water-closet : 1,20 m²
- salle de bains : 4,60 m²

Superficie privative totale du lot = 66,80 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : le balcon en jouissance privative.

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



Euclid-Eurotop Géomètres-Experts

Yves DELAVIGNE, Richard DODELIN, Sylvain HENNOUQUE, Dominique PRAFF, Jodi QUENOUILLE et Associés

Siège social : 33 boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN

SELARL au capital de 748 000 euros - RCS de Rouen sous le n°432 811 851 - TVA Intracommunautaire : FR 46 432 811 851



EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

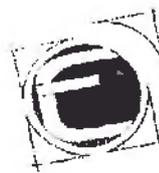
76200 DIEPPE

Bureau secondaire

Tél : 02.35.84.81.31

Courriel : dieppe@euclid-eurotop.fr

www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Geometres Experts

Ref. dossier : FE18020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à **FECAMP, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 498**

Portant le numéro **12** du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE

2ème étage

Un local d'habitation n°204 comprenant :

- entrée avec placards : 10,00 m²
- séjour : 31,40 m²
- cuisine : 10,40 m²
- chambre 1 : 9,80 m²
- chambre 2 avec placard : 10,30 m²
- cellier : 4,50 m²
- dégagement : 3,60 m²
- water-closet : 1,60 m²
- salle de bains : 4,30 m²

Superficie privative totale du lot = 85,90 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : le balcon en jouissance privative.

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019
Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



Euclid-Eurotop Géomètres-Experts

Yves DELAVIGNE, Richard DODELIN, Sylvain PENNOGUE, Dominique PEAFF, Joel QUENDVILLE et Associés

Siège social : 33 boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN

SELARL au capital de 746 000 euros - RCS de Rouen sous le n°432 811 651 - TVA Intracommunautaire : FR 46 432 811 651



EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

76200 DIEPPE

Bureau secondaire

Tél : 02.35.84.81.31

Courriel : dieppe@euclid-eurotop.fr

www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Géomètres-Experts

Ref. dossier : FE19020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à FECAMP, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 498

Portant le numéro 13 du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE
2ème étage

Un local d'habitation n°205 comprenant :

- entrée : 7,70 m²
- séjour : 21,10 m²
- cuisine : 9,40 m²
- chambre 1 : 9,70 m²
- chambre 2 avec placard : 9,70 m²
- cellier : 3,60 m²
- water-closet : 1,20 m²
- salle de bains : 3,50 m²

Superficie privative totale du lot = 65,90 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : le balcon en jouissance privative.

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



Euclid-Eurotop Géomètres-Experts
Yves DELAVIGNE, Richard DODELIN, Sylvain HENNOQUE, Dominique PFAFF, Joël QUENOUILLE et Associés
Siège social : 33 boulevard de l'Yser – 76000 ROUEN
SELARL au capital de 748 000 euros – RCS de Rouen sous le n°432 811 651 – TVA Intracommunautaire : FR 46 432 811 651



EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

76200 DIEPPE

Bureau secondaire

Té : 02.35.84.81.31

Courriel : dleppe@euclid-eurotop.fr

www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Geometres-Experts

Ref. dossier : FE19020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à **FECAMP, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 498**

Portant le numéro 14 du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE

3ème étage

Un local d'habitation n°301 comprenant :

- entrée avec placard : 8,70 m²
- séjour : 23,20 m²
- cuisine : 10,80 m²
- chambre 1 : 9,00 m²
- chambre 2 : 12,80 m²
- chambre 3 avec placard : 12,30 m²
- cellier : 3,20 m²
- dégagement : 3,10 m²
- water-closet : 2,00 m²
- salle de bains : 3,90 m²

Superficie privative totale du lot = 89,00 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : néant

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



Euclid-Eurotop Géomètres-Experts

Yves DELAMIGNÉ, Richard DODELIN, Sylvain BÉGINOCQUE, Dominique PFAFF, Jégal QUENOUILLE et Associés

Siège social : 33 boulevard de l'Yser – 78000 ROUEN

SELARL au capital de 748 000 euros – RCS de Rouen sous le n°432 811 651 – TVA Intracommunautaire : FR 48 432 811 651



EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

76200 DIEPPE

Bureau secondaire

Tél : 02.35.84.81.31

Courriel : dieppe@euclid-eurotop.fr

www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Geometres Experts

Ref. dossier : FE19020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à **FECAMP, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 498**

Portant le numéro 16 du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE
3ème étage

Un local d'habitation n°302 comprenant :

- entrée avec placard : 6,60 m²
- séjour : 21,80 m²
- cuisine : 14,00 m²
- chambre : 9,70 m²
- placard : 1,00m²
- salle de bains avec water-closet : 4,80 m²

Superficie privative totale du lot = 57,90 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : néant

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



Euclid-Eurotop Géomètres-Experts

Yves DELAVIGNE, Richard DODELIN, Sylvain HENNOUCQUE, Dominique PFAFF, Joël QUENOUILLE et Associés

Siège social : 33 boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN

SELARL au capital de 748 000 euros - RCS de Rouen sous le n°432 811 651 - TVA Intracommunautaire : FR 46 432 811 651



EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

76200 DIEPPE
Bureau secondaire
Tél : 02.35.84.81.31
Courriel : dieppe@euclid-eurotop.fr
www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Géomètres-Experts

Ref. dossier : FE19020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à **FECAMP, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 498**

Portant le numéro **16** du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE

3ème étage

Un local d'habitation n°303 comprenant :

- entrée : 9,40 m²
- séjour : 20,10 m²
- cuisine : 9,20 m²
- chambre 1 : 10,60 m²
- chambre 2 : 9,00 m²
- cellier : 2,70 m²
- water-closet : 1,30 m²
- salle de bains : 4,50 m²

Superficie privative totale du lot = 66,80 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : le balcon en jouissance privative.

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019
Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

76200 DIEPPE

Bureau secondaire

Tél : 02.35.84.81.31

Courriel : dieppe@euclid-eurotop.fr

www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Géomètres Experts

Ref. dossier : FE19020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à **FECAMP**, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 498

Portant le numéro 17 du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE

3ème étage

Un local d'habitation n°304 comprenant :

- entrée avec placards : 10,00 m²
- séjour : 31,40 m²
- cuisine : 10,40 m²
- chambre 1 : 9,80 m²
- chambre 2 avec placard : 10,30 m²
- cellier : 4,50 m²
- dégagement : 3,70 m²
- water-closet : 1,60 m²
- salle de bains : 4,30 m²

Superficie privative totale du lot = 86,00 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : le balcon en jouissance privative.

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



Euclid-Eurotop Géomètres-Experts

Yves DELAYGNE, Richard DODELIN, Sylvain HENNOQUE, Dominique PFAFF, Jean QUENOUILLE et Associés

Siège social : 33 boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN

SELARL au capital de 748 000 euros - RCS de Rouen sous le n°432 811 661 - TVA Intracommunautaire : FR 46 432 811 661



EUCLYD EUROTOP

27, Rue Thiers

76200 DIEPPE

Bureau secondaire

Tél : 02.35.84.81.31

Courriel : dieppe@euclid-eurotop.fr

www.euclid-eurotop.fr



**Euclid
Eurotop**
Géomètres Experts

Ref. dossier : FE19020

**Certificat de mesurage de la superficie privative
d'un lot de copropriété
Loi du 18 Décembre 1996 – Décret du 23 Mai 1997
(Loi Carrez)**

Je soussigné Richard DODELIN Géomètre-Expert, inscrit au Tableau de l'Ordre sous le n°05263,
Exerçant 27, Rue Thiers 76200 DIEPPE

Certifie avoir mesuré la superficie de lots de copropriété à usage de: local d'habitation

Sis à **FECAMP, 19 Rue Louis Pasteur, section BP n° 498**

Portant le numéro 18 du règlement de copropriété

DESCRIPTION DE LA SUPERFICIE

3ème étage

Un local d'habitation n°305 comprenant :

- entrée : 7,60 m²
- séjour : 21,40 m²
- cuisine : 9,40 m²
- chambre 1 : 9,60 m²
- chambre 2 avec placard : 10,00 m²
- cellier : 3,60 m²
- water-closet : 1,20 m²
- salle de bains : 3,50 m²

Superficie privative totale du lot = 66,30 m²

Remarques : Mesures prises le 7 février 2019

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative : le balcon en jouissance privative.

Fait à DIEPPE, le 19/03/2019
Pour servir et valoir ce que de droit.

Richard DODELIN
Géomètre Expert



Euclid-Eurotop Géomètres-Experts
Yves DELAVIGNE, Richard DODELIN, Sylvain MÉNOCQUE, Dominique PSAFF, Joël QUENOURLE et Associés
Siège social : 33 boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN
SELARL au capital de 748 000 euros - RCS de Rouen sous le n°432 811 651 - TVA Intracommunautaire : FR 46 432 811 651



Liste des annexes :

- 20180423 délibération CA SEMINOR.PDF
- 20080630 Pouvoirs Mr LEMONNIER.PDF
- 20140623 Pouvoirs Mr LEMONNIER.PDF
- 20040424 Pouvoirs Mr LEMONNIER.PDF
- 20190614 modificatif au règlement de copropriété.pdf
- Plan cadastre.pdf
- Plan des lots.pdf
- CARREZ



100355803

JH/DC/

**ACTE DE MODIFICATIF D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET
REGLEMENT DE COPROPRIETE EN DATE DU SIX NOVEMBRE DEUX MIL DIX-
NEUF.**

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Jérôme HARANG Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle "Vincent DUPRE et Jérôme HARANG, notaires", titulaire d'un office notarial, dont le siège est à FECAMP (Seine-Maritime), 10, rue Alexandre Legros CERTIFIE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

En page 11 de l'acte, au paragraphe « CHAPITRE IV »,

Au lieu de lire :

« Cession des lots numéros VINGT ET UN (21) et CENT DIX (110) au syndicat des copropriétaires »

Il faut lire :

« Suppression des lots numéros VINGT ET UN (21) et CENT DIX (110) »

Dans le tableau récapitulatif de concordance,

Aux lots numéro VINGT ET UN (21) et CENT DIX (110),

Au lieu de lire :

« Supprimé, cédé au syndicat des copropriétaires »

Il faut lire :

« Supprimé. »

FAIT A FECAMP (Seine Maritime),

LE CINQ DÉCEMBRE DEUX MIL DIX-NEUF.



POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur 97 pages, la page numéro 96 consistant en une mention établie spécialement pour les besoins de la publicité foncière, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original par le notaire soussigné.

Fait à FÉCAMP le 5 décembre 2019



A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal is blue and contains the text "Notaire HADANG Notaire associé" at the top, "FÉCAMP (Seine-Maritime)" at the bottom, and "10 rue de la République" at the very bottom. The center of the seal features a coat of arms with a figure holding a scale and a sword, with a sun above. Two small stars are positioned on either side of the central figure.