

PARDEVANT Maître Pierre Emile François GAULARD, notaire à L'AIGLE (Orne), soussigné.

ONT COMPARU :

1er- Monsieur Jacques PELLERAY, Docteur en Médecine, demeurant à L'Aigle, rue du Général de Gaulle, numéro 31.

Agissant en qualité de Maire-Adjoint de la VILLE DE L'AIGLE, Département de l'Orne.

En vertu :

1°) De la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur le Maire de ladite Ville, suivant arrêté en date du douze mai mil neuf cent soixante et onze, visé par Monsieur le Sous-Préfet de Mortagne et dont récépissé a été délivré par ce dernier le dix-huit mai mil neuf cent soixante et onze, sous le numéro 531.

2°) Et d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de L'Aigle, en date du vingt et un avril mil neuf cent soixante douze, dont une copie certifiée conforme a été visée par Monsieur le Sous-Préfet de Mortagne, qui en a délivré récépissé, le vingt-six juin suivant (1972).

Une copie certifiées conforme de cette délibération est demeurée jointe et annexée après mention à la minute d'un acte reçu par Maître GAULARD, notaire soussigné, et Maîtres DECAUX et LAPORTE, tous trois notaires à L'Aigle, le deux février - - - - - mil neuf cent soixante treize, contenant vente par la VILLE DE L'AIGLE à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de l'Orne.

2ent- Monsieur René PETIT, Président Directeur Général de la Société "SEMINOR", demeurant à Fécamp, route de Valmont.

Agissant en qualité de Président Directeur Général de la "SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE NORMANDIE", dénommée "SEMINOR", société anonyme au capital de deux cent mille francs, dont le siège social est à Fécamp, 17 quai Bé-rigny, immatriculée au registre du commerce de Fécamp, sous le numéro 60 B 2, régulièrement constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf années à compter du douze décembre mil neuf cent cinquante neuf, ainsi qu'il résulte :

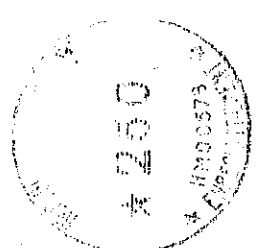
- de ses statuts établis suivant acte reçu par Maître MACRON, et Maître DUBOYS-FRESNEY, tous deux notaires à Fé-camp, le vingt-sept août mil neuf cent cinquante neuf,

- de la déclaration de souscription et de versement du capital social en numéraire faite par les fondateurs de la société, suivant acte reçu par Maître MACRON et Maître DUBOYS-FRESNEY, notaires sus-nommés, le dix décembre mil neuf cent cinquante neuf.

- et de l'Assemblée Générale Constitutive tenue le douze décembre mil neuf cent cinquante neuf, dont le procès-verbal a été déposé au rang des minutes dudit Maître MACRON, notaire sus-nommé, le vingt-huit décembre suivant (1959).

Le tout publié conformément à la loi, ainsi que le constatent diverses pièces déposées au rang des minutes dudit Maître MACRON, notaire sus-nommé, aux termes d'un acte reçu par lui, le deux février mil neuf cent soixante.

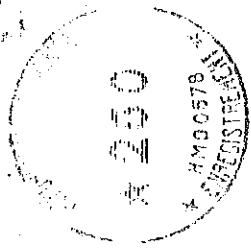
Ledit Monsieur René PETIT, spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de la société SEMINOR, en date



1972

1937 5035 H3
Cinquante cinq francs

50
5
55



du dix-neuf juin mil neuf cent soixante dix, dont un extrait certifié conforme est demeuré joint et annexé après mention à la minute d'un acte reçu par Maître GAULARD, notaire soussigné, le dix avril mil neuf cent soixante douze, contenant bail emphytéotique par la Ville de l'Aigle au profit de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie.

3ent- Monsieur Jacques AMELAINE, Président Directeur Général des Etablissements MOULINEX, demeurant à ALENÇON.

Agissant en qualité de Président du Conseil d'Administration de la CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE DE L'ORNE, créé par arrêté ministériel du sept janvier mil neuf cent quarante six, fonctionnant dans les conditions fixées par le Code de la Sécurité Sociale et des textes subséquents, dont le siège social est à Alençon, Place du Général Bonet, numéro 34.

Ledit Monsieur AMELAINE, nommé à cette fonction qu'il a acceptée, par délibération du Conseil d'Administration de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de l'Orne en date à Alençon du cinq novembre mil neuf cent soixante et onze, et par suite dûment habilité à l'effet des présentes, en vertu des pouvoirs qu'il détient de l'article septième des statuts de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de l'Orne et en exécution des décisions prises par le Conseil d'Administration de ladite Caisse, dans ses délibérations des vingt-sept décembre mil neuf cent soixante cinq, et quatorze février mil neuf cent soixante neuf.

La Caisse Primaire d'Assurance Maladie de l'Orne, elle-même dûment autorisée à la construction en co-pro-priété dont il sera parlé ci-après, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de la commission des opérations immobilières de la Caisse Nationale de l'Assurance Maladie des Travailleurs Salariés, en date du dix février mil neuf cent soixante dix, dont un extrait certifié conforme est demeuré joint et annexé et ann après mention, à la minute d'un acte reçu par Maître GAULARD, notaire soussigné, Maîtres DECAUX et LAPORTE, notaires à l'Aigle, le deux février - - - - mil neuf cent soixante treize, contenant vente par la Ville de l'Aigle à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de l'Orne.

LESQUELS ès-qualités, préalablement au règlement de co-pro-priété et à l'état descriptif de division concernant l'immeuble ci-après désigné, ont exposé ce qui suit :

- EXPOSE -

I.- Par délibération de son Conseil d'Administration en date du neuf avril mil neuf cent soixante cinq, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie des Travailleurs Salariés de l'Orne a adopté le principe de l'implantation à l'Aigle d'un centre de paiement de la Sécurité Sociale.

Dans sa délibération du trente juillet mil neuf cent soixante cinq, le Conseil Municipal de la Ville de l'Aigle informé de ce projet d'implantation a fait connaître qu'il mettrait tout en oeuvre pour en faciliter la réalisation.

Toutefois devant les impératifs financiers et budgétaires il s'est avéré que ce programme ne pourrait être mené à bonne fin



5 SEP 1973

des Travailleurs Salariés



que dans le cadre d'un ensemble immobilier.

Dans le même temps, la Ville de l'Aigle confiait à la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie (SEMINOR), le soin de construire une résidence pour personnes âgées.

Après étude et en accord avec la Ville de l'Aigle et la Caisse Primaire, il fut décidé d'incorporer le Centre de Paiement dans ce programme de construction.

Après consultation, la Commission des Opérations Immobilières de la Caisse Nationale de l'Assurance Maladie des Travailleurs Salariés a, dans sa séance du dix février mil neuf cent soixante dix, autorisé la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de l'Orne, à acquérir de la Ville de l'Aigle, le terrain nécessaire à cette implantation et à construire en co-propriété avec la Ville de l'Aigle, un ensemble devant comprendre le centre de paiement et une résidence pour personnes âgées.

II.- Aux termes d'un acte reçu par Maître GAULARD, notaire soussigné et Maîtres DECAUX et LAPORTE, notaires à l'Aigle, le deux février - - - - mil neuf cent soixante treize, dont une expédition sera publiée avant ou en même temps que les présentes,

La Ville de l'Aigle a vendu,

A la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de l'Orne,

Les deux mille quatre cent cinquante cinq/dix millièmes indivis d'une parcelle de terrain située à L'Aigle entre la rue de Bécane et la Place de Verdun, figurant au cadastre rénové de ladite commune, section AI, numéro 2I4, pour une contenance de sept cent six mètres carrés.

Observation étant faite que la quote-part en dix millièmes faisant l'objet de cette vente résulte du calcul de répartition préparé par Messieurs CHOBLET et POISSON, géomètres à L'Aigle, en vue de l'établissement du présent règlement de co-propriété.

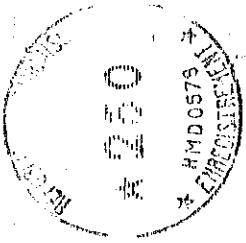
Cette vente eut lieu moyennant le prix symbolique et forfaitaire de dix francs payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Il a été stipulé que cette vente était faite dans le but de permettre à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de l'Orne, l'implantation à l'Aigle du centre de paiement de la Sécurité Sociale, dont il a été parlé plus haut ; en conséquence, la commune venderesse a imposé à ladite caisse l'obligation de respecter les engagements pris par elle aux termes de la convention du trois septembre mil neuf cent soixante et onze dont il sera parlé plus loin, de manière à assurer en tout état de cause, la finalité du projet pour lequel cette vente a été décidée par le Conseil Municipal de la Ville de l'Aigle.

Etant précisé que les sept mille cinq cent quarante cinq dix/millièmes indivis (7.545/10.000èmes), formant le surplus de ladite parcelle de terrain cadastrée section AI, numéro 2I4, restent la propriété de la Ville de l'Aigle et a fait l'objet d'un bail emphytéotique au profit de la société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie (SEMINOR) ainsi qu'on le verra plus loin.

III.- Par délibération des vingt-quatre avril et cinq juin mil neuf cent soixante dix, le Conseil Municipal de la Ville de L'AIGLE, a décidé dans son principe, le programme de construction de la résidence pour personnes âgées sur la Place de Verdun.

Suivant écrit sous signatures privées en date à l'Aigle, du quinze décembre mil neuf cent soixante dix, approuvé par Monsieur



le Sous-Préfet de Mortagne, le vingt-quatre novembre mil neuf cent soixante et onze, dont l'un des originaux portant mention de cette approbation est demeuré joint et annexé au bail emphytéotique dont il sera parlé plus loin,

Les représentants de la Ville de l'Aigle, d'une part et Monsieur René PETIT, au nom de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie (SEMINOR) ont défini les rapports devant exister entre eux à l'occasion de la construction sur la totalité du terrain sus-désigné, d'un immeuble en co-propriété devant comprendre des logements locatifs destinés à l'habitation des personnes âgées avec les services collectifs correspondants et un centre de paiement de la Sécurité Sociale.

Il a notamment été stipulé dans cette convention :

- que la Commune de l'Aigle mettrait les terrains nécessaires à la disposition de la Société SEMINOR, au moyen d'un bail emphytéotique d'une durée supérieure au temps d'amortissement des prêts

- que les parties de l'immeuble concernant les logements d'une part et celles concernant le centre de paiement de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie d'autre part, feraient l'objet de millièmes qui seront déterminés dans un règlement de co-propriété afin de définir le coût de construction, les frais d'entretien et d'exploitation du chauffage et de l'ascenseur afférents à chacune des parties.

- et qu'attendu les clauses particulières concernant la gestion de l'immeuble, ce règlement de co-propriété à la signature duquel interviendra la Ville de l'Aigle, serait soumis préalablement à l'approbation du Conseil Municipal de ladite Ville.

Par avenant à cette convention en date du vingt-neuf juin mil neuf cent soixante et onze, approuvé par Monsieur le Préfet de L'Orne, le vingt-quatre novembre suivant également demeuré joint et annexé après mention, au bail emphytéotique dont il sera parlé plus loin, il a été décidé d'ajouter une certaine surface de services collectifs (salle de réunions, atelier de bricolage) etc..) emportant modification du plan initial qui a entraîné un changement dans le nombre et la répartition de logements prévus.

Il a donc été indiqué que la convention porterait désormais sur quarante deux appartements dont trente cinq appartements de type 1bis, sept appartements de type 2 et sur l'importance des services collectifs et sociaux suivant plan modificatif de l'architecte établi au mois de janvier mil neuf cent soixante et onze.

IV.- Suivant écrit sous signatures privées en date du trois septembre mil neuf cent soixante et onze, la Société SEMINOR et la Caisse Primaire d'Assurance Maladie ont défini de leur côté les rapports devant exister entre eux pour la construction de l'immeuble dont s'agit.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

"Article premier.-

"SEMINOR est maître d'ouvrage pour la réalisation d'un immeuble sis Place de Verdun à l'Aigle et comportant :

"quarante deux logements locatifs destinés à l'habitation de personnes âgées et les services collectifs correspondants à ce type d'immeuble.

"un centre de paiement.

"suivant plans joints au dossier de permis de construire.



"re accordé le vingt-sept juillet mil neuf cent soixante et onze, sous le numéro 32 682.

"Article deuxième.-

"Le Cabinet d'architectes LEGRAND-RABINEL d'Evreux est maître d'Oeuvre de l'ensemble. Une convention d'honoraires établie directement entre les Architectes et chacune des deux parties intéressées pour la fraction d'immeuble la concernant.

"Article troisième.-

"Les architectes ont appliqué un coefficient de pondération aux locaux de la Caisse pour tenir compte de frais supplémentaires entraînés notamment par : la hauteur sous-plafond, la nécessité de créer un faux plafond et la dérivation de tous les conduits de chute des appartements situés au-dessus, etc...

"De ce fait, la répartition des dépenses est la suivante :

"CPAM : 25,75 % de la valeur totale des marchés des lots communs aux deux parties.

"SEMINOR : 74,25 % de la valeur totale des marchés des lots communs aux deux parties.

"Le total des lots communs aux deux organismes représentent deux millions deux cent quatre vingt mille cent quatre-vingt quinze francs soixante dix neuf centimes (2.280.195,79)

"les quotes parts se répartissent ainsi :

"CPAM : cinq cent quatre vingt sept mille cent cinquante francs quarante deux centimes (587.150,42).

"SEMINOR : un million six cent quatre vingt treize mille quarante cinq francs trente sept centimes (1.693.045,37)

"Etant entendu que la Société SEMINOR aura à supporter en plus, la valeur des travaux des lots concernant spécifiquement la Résidence Personnes Agées, suivant tableau rapporté en annexe, d'où il ressort que le coût total des travaux concernant la CPAM sera de cinq cent quatre vingt sept mille cent cinquante francs quarante deux centimes (587.150,42) et la SEMINOR de un million huit cent quarante neuf mille sept cent quatre vingt sept francs trente cinq centimes (1.849.787,35).

"Article quatrième.-

"Toutes dépenses de travaux ou de prestations en plus ou en moins des lots communs aux deux parties seront réparties suivant le pourcentage : 25,75 % et 74,25 %.

"Elles devront faire l'objet d'un avenant aux marchés établi par les architectes, accepté et signé par les deux parties.

"Article cinquième.-

"Chacun des deux Organismes fera son affaire personnelle des travaux en plus ou en moins de ceux prévus aux marchés qu'il entendrait commander de son propre chef. Les plus values ou moins values résultant seront décomptées directement à la partie concernée après contrôle des architectes.

"Article sixième.-

"Les architectes appliqueront d'office les pourcentages de 25,75 % et 74,25 % aux situations de travaux présentées par les entreprises et concernant les lots communs, en vue de leur règlement, chaque organisme réglant directement à



"l'entreprise la part lui incombant.

"Article septième.-

"Les prix des marchés sont établis valeur février mil neuf cent soixante et onze. Ils seront révisables suivant la formule de l'article VI du cahier des charges et conditions particulières figurant au marché. Le montant des révisions sera réparti entre les deux organismes suivant le pourcentage ci-dessus.

"Article huitième.-

"La CPAM s'engage à rembourser à SEMINOR et suivant les pourcentages ci-dessus les frais que cette société devrait supporter de par sa qualité de Maître d'ouvrage ; la taxe locale d'équipement, assurance de Maître d'Ouvrage, assurance d'immeuble etc...

"Article neuvième.-

"La CPAM s'interdit en outre de donner tous ordres en ce qui concerne les travaux de construction sans en référer au Maître d'ouvrage.

"Article dixième.-

"Les réceptions provisoire et définitive des travaux seront prononcées conjointement par SEMINOR et la CPAM.

"Article onzième.-

"Les travaux de VRD, d'aménagements extérieurs et de raccordements aux réseaux urbains feront l'objet d'un accord entre SEMINOR et la CPAM lorsque l'étude en sera terminée, et en général tous travaux extérieurs qui s'avèreraient indispensables pour un complet achèvement de l'ouvrage et qui ne figurent pas aux marchés d'entreprise ou qui ne peuvent leur être imposés de même que les travaux rendus indispensables par suite de modification des règlements en vigueur à ce jour.

"Article douzième.-

"Un règlement de co-propriété sera établi en vue d'harmoniser les rapports entre les parties pour tout ce qui concernera la gestion de l'immeuble (nomination d'un syndic, charges communales, etc...)

"Article treizième.-

"Etant donné que le Maître d'ouvrage ne perçoit aucune rémunération de la CPAM, celle-ci s'interdit tout recours contre la Société SEMINOR, sous réserve que tous les litiges pouvant survenir soient portés à la connaissance de la CPAM et tranchés en accord avec elle.

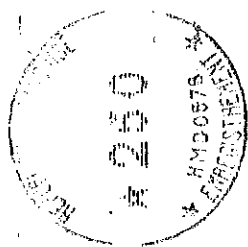
"Article quatorzième.-

"La Société SEMINOR construisant sur un terrain restant propriété de la Ville, la présente convention devra être ratifiée par la Ville de l'Aigle."

L'un des originaux de cette convention portant visa de Monsieur le Sous-Préfet de Mortagne, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

En outre, conformément aux stipulations de son article quatorzième, ladite convention a été présentée au Conseil Municipal de la Ville de l'Aigle, qui l'a ratifiée aux termes d'une délibération en date du vingt octobre - - - - mil neuf cent soixante douze, dont un extrait certifié conforme est légalement demeuré ci-joint et annexé après mention.

V.- a) suivant acte reçu par Maître GAULARD, notaire sous-signé le dix avril mil neuf cent soixante douze, dont un expédi-



tion a été publiée au bureau des Hypothèques de Mortagne, le vingt-trois mai suivant (1972), volume 5021, numéro 26, la Ville de l'Aigle a loué par bail emphytéotique pour une durée de quarante cinq années à compter du premier avril mil neuf cent soixante douze,

A la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie dénommée SEMINOR,

Les sept mille cinq cent quarante cinq/dix millièmes indivis (7.545/10.000 èmes), de la parcelle de terrain située à l'Aigle, lieudit "Place de Verdun", cadastrée section AI, numéro 214, pour une superficie totale de sept cent six mètres carrés dont le surplus a fait l'objet de la vente des deux mille quatre cent cinquante cinq/dix millièmes indivis de surplus à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de l'Orne, ainsi qu'il a été vu sous le chiffre II ci-dessus.

Ce bail a été fait notamment à charge par la SEMINOR :

- de construire à ses frais sur le terrain faisant l'objet de cette location, conformément aux engagements pris par elle sous l'article deux de la convention du quinze décembre mil neuf cent soixante dix, modifié par l'article premier de l'avenant qui y fait suite, en date du vingt-quatre novembre mil neuf cent soixante et onze, l'un et l'autre sus-énoncés, quarante deux logements n'excédant pas les normes caractéristiques des logements primés et les services communs afférents à cet ensemble immobilier devant comprendre trente cinq appartements de type I bis et sept appartements de type F 2, dans un immeuble dont une partie, indépendamment, sera propriété de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de l'Orne.

- de réaliser ce programme de construction avant le trente et un décembre mil neuf cent soixante treize.

- et d'entretenir en bon état, après leur construction, les locaux ci-dessus désignés, ainsi que tous autres qui pourraient s'y ajouter, sans pouvoir exiger de la commune Bailleresse aucune réparation autre que celles prévues aux articles 605 et 606 du Code Civil.

- enfin de laisser et abandonner à la Commune de l'Aigle, bailleresse, toutes les constructions et augmentations qui existent lors de la cessation du bail pour quelque cause que ce soit, sans aucune espèce d'indemnité.

En outre, ce bail a été consenti et accepté moyennant une redevance annuelle et symbolique de un franc payable par année et à terme échu.

b) Aux termes d'un acte reçu par Maître GAULARD, notaire soussigné, le dix-huit octobre mil neuf cent soixante douze, il a été convenu entre la Ville de l'Aigle d'une part et la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie, sur la demande de cette dernière, de proroger de vingt cinq années consécutives, à compter du premier avril deux mille dix sept, le bail emphytéotique consenti aux termes de l'acte sus-énoncé.

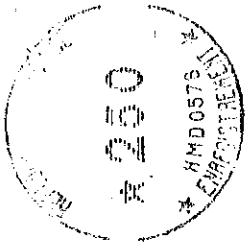
Ce bail ayant pris effet le premier avril mil neuf cent soixante douze, se terminera donc le premier avril de l'année deux mille quarante deux, sauf nouvelle prorogation ou résiliation anticipée.

Il n'a été apporté aucune autre novation ni dérogation au bail emphytéotique analysé au paragraphe précédent.

Conformément au décret du quatorze octobre mil neuf cent



AIGLE
- 51110 -



cinquante cinq, une expédition de cet acte de prorogation de bail a été publié au Bureau des Hypothèques de Mortagne, le treize novembre mil neuf cent soixante douze, volume 5.064, numéro 27.

VI.- Le programme immobilier dont s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré par Monsieur le Préfet de l'Orne, le vingt-sept juillet mil neuf cent soixante et onze, sous le numéro 32682, au nom de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie (SEMINOR) sous diverses conditions et réserves qui sont énumérées dans l'arrêté et dont les comparants es-qualités déclarent avoir parfaite connaissance et dispensent expressément le notaire soussigné d'en faire le rappel aux présentes.

VII.- Ainsi qu'il a été rappelé sous le chiffre IV du présent exposé, la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie (SEMINOR) et la Caisse Primaire d'Assurance Maladie des Travailleurs de l'Orne, après accord de la Ville de l'Aigle, ont décidé la construction en commun sur le terrain situé à l'Aigle, Place de Verdun, cadastré section AI, numéro 214, d'un immeuble destiné à accueillir d'une part le Centre de Paiement de la Sécurité Sociale et d'autre part, la Résidence pour Personnes Agées.

Pour permettre celle réalisation, la Ville de l'Aigle a vendu à La Caisse Primaire des deux mille quatre cent cinquante cinq/dix millièmes (2.455/10.000èmes) indivis, du terrain sus-désigné, ainsi qu'il a été vu sous le chiffre II du présent exposé et a mis le surplus du terrain soit sept mille cinq cent quarante cinq/dix millièmes (7.545/10.000 èmes), à la disposition de la SEMINOR au moyen du bail emphytéotique sus-énoncé.

Afin de régler les rapports devant exister entre eux quant à la construction elle-même, les contractants ont passé de part et d'autre avec la SEMINOR, maître d'ouvrage, les conventions dont il a été parlé plus haut.

Ces conventions déterminant par ailleurs la part contributive de chaque organisme dans le coût de la construction, il y est à nouveau fait référence pour rappeler :

Convention VILLE DE L'AIGLE-SEMINOR (15 Décembre 1970)

De l'article trois de cette convention traitant des modalités de réalisation et moyens financiers, il est extrait littéralement ce qui suit :

"Dans les deux mois qui suivront l'obtention du permis de construire, la Société communiquera à Monsieur le Député-Maire de l'Aigle, une estimation des différents éléments de l'opération envisagée.

"La Commune de l'Aigle s'engage à verser à la Société sur l'exercice 1971, une avance ne portant pas intérêt, égale à quinze pour cent du coût total de l'opération, soit une somme égale à deux cent vingt cinq mille francs (225.000 F). Cette avance se transformera en subvention de participation après exécution du programme de construction et arrêt des comptes.

"La Commune de l'Aigle mettra les terrains nécessaires à la disposition de la société au moyen d'un bail emphytéotique d'une durée supérieure au temps d'amortissement des prêts et moyennant une redevance annuelle de un franc.

"La quote-part en millième de terrain donné à bail dans son état actuel, viendra en déduction de la participation ci-dessus pour une somme de cinquante mille francs (50.000).



TRIPLE

15 DEC 1973



"La Commune de l'Aigle garantira les prêts complémentaires qui seront éventuellement contractés par la Société auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de tout autre organisme ; cette garantie sera d'une durée de trente ans.

"La Société est autorisée à percevoir à titre de rémunération, une somme fixée forfaitairement à trois pour cent du coût total de l'opération (circulaire du 17 avril 1964).

"En contre partie, la société s'engage à l'égard de la Commune de l'Aigle, à lui remettre en pleine propriété et gratuitement l'ensemble immobilier ci-dessus mentionné dans les quinze mois au plus tard qui suivront la fin des amortissements des emprunts contractés.

"La société assurera l'amortissement des emprunts contractés pour l'édification du présent programme immobilier."

Une modification du plan initial ayant entraîné un changement dans le nombre et la répartition des logements prévus, le deuxième alinéa de l'article trois de cette convention ayant trait à la participation de la Ville de l'Aigle, a été modifié lui-même par avenant du vingt-neuf juin mil neuf cent soixante et onze, lequel alinéa est ainsi conçu en sa nouvelle rédaction :

"La participation de la Ville de l'Aigle prévue à l'article trois de la convention d'origine, égale à quinze pour cent (15 %), du coût total de l'opération, est fixée à trois cent trente sept mille cinq cents francs (337.500 F), dont cinquante mille francs (50.000 F), de terrain et deux cent quatre vingt sept mille cinq cents francs (287.500 F), de participation en espèces."

Convention SEMINOR-CPAM du 3 septembre 1971 portant visa de Monsieur le Sous-Préfet de Mortagne en date du 27 décembre 1972

Après qu'il ait été stipulé en l'article premier que la SEMINOR était maître d'ouvrage pour la réalisation de l'immeuble, l'article troisième traitant de la répartition des dépenses de construction est ainsi conçu :

"Les architectes ont appliqué un coefficient de pondération aux locaux de la Caisse pour tenir compte de frais supplémentaires entraînés notamment par : la hauteur sous plafond, la nécessité de créer un faux plafond et la dérivation de tous les conduits de chute des appartements situés au dessus etc..."

"De ce fait la répartition des dépenses est la suivante

"CPAM : 25,75 % de la valeur totale des marchés des lots communs aux deux parties.

"SEMINOR : 74,25 % de la valeur totale des marchés des lots communs aux deux parties.

"Le total des lots communs aux deux organismes représente 2.280.195,79 F les quotes-parts se répartissant ainsi :

"CPAM : 587.150,42 F

"SEMINOR : 1.693.045,37 F

"Etant entendu que la Société SEMINOR aura à supporter en plus, la valeur des travaux des lots concernant spécifiquement la Résidence des Personnes Agées suivant tableau rapporté en annexe."

En outre des articles quatrième, cinquième, sixième et septième, il résulte que :

"Toutes dépenses de travaux ou de prestations en plus ou en moins des lots communs aux deux parties seront réparties

"suivant le pourcentage : 25,75 % et 74,25 %.

"Chacun des deux organismes fera son affaire personnelle des travaux en plus ou en moins de ceux prévus aux marchés qu'il entendrait commander de son propre chef. Les plus values ou moins values résultant, seront décomptées directement à la partie concernée après contrôle des architectes.

"Les Architectes appliqueront d'office les pourcentages de 25,75 % et 74,25 % aux situations de travaux présentées par les entreprises et concernant les lots communs, en vue de leur règlement, chaque organisme réglant directement à l'entreprise la part lui incombant.

"Les prix des marchés sont établis valeur février 1971. Ils seront révisibles suivant la formule de l'article six du cahier des charges et conditions particulières figurant au marché. Le montant des révisions sera réparti entre les deux organismes suivant le pourcentage ci-dessus."

VII.- Compte tenu des contributions proportionnelles de chaque organisme dans les dépenses de construction de l'ensemble de l'immeuble, telles que ces dépenses ont été définies dans les conventions rappelées ci-dessus, les co-contractants ont convenu ce qui suit :

En conséquence de leur apport financier respectif, tel qu'il a été défini dans la convention du trois septembre mil neuf cent soixante et onze, rappelée ci-dessus,

La participation de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie des Travailleurs Salariés de l'Orne, donnera à cette dernière, vocation à la propriété privative des lots numéros 1,3,4,6,7, et 10 de l'état descriptif de division.

Et celle de la Société SEMINOR aux lots numéros 2,5,8,9 et 11 à 18 inclus de ce même état descriptif de division.

VIII.- Les plans de la construction projetée ont été dressés par le cabinet d'Architectes LEGRAND-RABINEL d'Evreux.

En outre, sur le vu de ces plans de construction, Messieurs CHOBLET et POISSON, géomètres experts à l'Aigle, ont déterminé à la demande et aux frais de la société SEMINOR, la répartition des millièmes de co-propriété, les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire ainsi que la répartition des charges d'entretien général et des parties communes par organisme et bâtiment.

Ce document sous référence 72 C 492, demeuré ci-joint et annexé après mention, servira d'assiette au travail qui va suivre.

CECI EXPOSE : Les comparants ont établi de la manière suivante le règlement de co-propriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

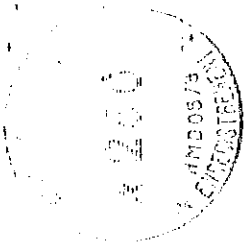
REGLEMENT DE CO-PROPRIETE
ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

TITRE PREMIER.- DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre premier

Objet du règlement

Article premier.- Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, et du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, dans le but :



5311 1973

1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.

2°) De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des co-proprétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

2°) De fixer les droits et obligations des co-proprétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que celles qui seront communes.

4°) D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque co-proprétaire au paiement des charges communes dont les diverses catégories sont également définies dans le présent règlement de co-propriété.

5°) De préciser les conditions dans lesquelles le règlement pourra être modifié et comment seront réglées les difficultés auxquelles son application pourra donner lieu.

Ce règlement de co-propriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues aux articles 37 et 38 ci-après, seront obligatoires pour les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause (et en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Code Civil, pour les nus-proprétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Chapitre deuxième

Désignation et division de l'immeuble

I.- Désignation

Article deuxième.- Le présent règlement de co-propriété s'applique à un immeuble en cours d'édification sur une parcelle de terrain située à l'Aigle entre la Place de Verdun et la rue de Bécane.

Ce terrain figure au cadastre rénové de la commune de l'Aigle, section AI, numéro 214, lieudit "Rue de Bécane", pour une contenance de sept cent six mètres carrés, ci..... 706 m2
=====

Il joint de toute part la Ville de l'Aigle par les parcelles restant lui appartenir comme faisant partie du Domaine Public Communal de la dite Ville.

Il appartient pour deux mille quatre cent cinquante cinq/ dix millièmes (2.455/10.000e) indivis à la Caisse Primaire d'Assurance Maladie des Travailleurs Salariés de l'Orne, par suite de l'acquisition que cette dernière a faite de la Ville de l'Aigle aux termes de l'acte du deux février - - ~~janvier~~ mil neuf cent soixante treize, énoncé en l'exposé qui précède et dont une expédition sera publiée au Bureau des Hypothèques de Mortagne, avant ou en même temps que les présentes.

Et pour le surplus soit sept mille cinq cent quarante cinq/ dix millièmes indivis (7.545/10.000e) à la Ville de l'Aigle, sauf l'effet du bail emphytéotique consenti par cette dernière à la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Normandie (SEMINOR) aux termes de l'acte du dix avril mil neuf cent soixante douze également énoncé en l'exposé qui précède et dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de Mortagne, le vingt-trois mai mil neuf cent soixante douze, volume 5021, numéro 26.

Cette construction comprendra en son achèvement :

1er - Un corps de bâtiment dit "bâtiment A"

Ce corps de bâtiment implanté perpendiculairement à la rue de Bécanne en pignon sur ladite rue élevé sur sous-sol, d'un rez de chaussée, d'un entresol sur partie et de trois étages comportera :

- au sous-sol : une salle d'archives, une chambre forte, un escalier d'accès au rez de chaussée, un atelier, une bagagerie, un couloir de service et un deuxième escalier d'accès au rez de chaussée, un local à vélos, une chaufferie avec escalier d'accès, un local pour citerne à fuel et un local E.D.F.

- au rez de chaussée : un escalier de secours pour résidence des Personnes Agées ; un local comprenant : cabinet du médecin et de l'assistante sociale, salle d'attente et sanitaire ; un second local à usage de centre de paiement de la Sécurité Sociale comprenant : hall d'entrée, salle du public, bureau du chef de centre, salle des employés, secrétariat, salle de mécanographie et couloir ; un troisième local à usage de ~~cuisine, sanitaire et dégagement~~ et, au sud-ouest dudit bâtiment, une entrée donnant accès à l'escalier de secours de la résidence des Personnes Agées et assistance sociale et local XXXX vide-ordures.

- à l'entresol, une partie d'appartements comprenant : séjour, chambre et dégagement.

- au premier étage : deux appartements de deux pièces avec dégagement, cuisine, water-closet et bains. Huit studios avec bains ; dégagement et escalier de secours.

- au deuxième étage : deux appartements de deux pièces avec dégagement, cuisine, water-closets et bains ; huit studios avec bains ; dégagement et escalier de secours.

- et au troisième étage : également deux appartements de deux pièces avec dégagement, cuisine, water-closets et bains ; huit studios avec bains ; dégagement et escalier de secours.

2^{ème} - Un corps de bâtiment dit "bâtiment B"

Ce corps de bâtiment implanté à la suite immédiate du précédent auquel il est accolé, élevé sur vide sanitaire au sous-sol, d'un rez de chaussée, d'un entresol et de trois étages comportera :

- au sous-sol : un escalier d'accès au local à vélos dépendant du bâtiment A.

- au rez de chaussée : entrée principale de la Résidence des Personnes Agées, escalier, ~~salle d'accueil, salle de réunion,~~ entrée du personnel du Centre de Paiement de la Sécurité Sociale, dégagement, vestiaire et sanitaire.

- à l'entresol : une partie d'appartements comprenant : cuisine, salle de bains et dégagement formant le surplus de la partie d'appartements compris au même niveau du bâtiment A. Deux studios ; une salle de soins ; escalier et dégagements.

- au premier étage : trois studios avec bains, dégagements et escalier.

- au deuxième étage : trois studios avec bains ; dégagements et escalier .

- et au troisième étage : également trois studios avec bains, dégagements et escalier.

P L A N S

Sont demeurés ci-joints et annexés après avoir été certifiés sincères et véritable par chacun des comparants es-qualité :

- un plan de masse indiquant la situation du terrain et l'implantation des deux bâtiments.

- et pour chacun des bâtiments A et B des plans du sous-sol, de l'entresol, du rez de chaussée et d'un des trois étages tous étant identiques.

Etat Descriptif de Division

Article troisième.- L'ensemble ci-dessus est divisé en dix-huit lots, savoir :

- pour le bâtiment A : onze lots, numérotés 2, 3, 5 à 8 inclus 11, et 13 à 15 inclus.

- et pour le bâtiment B : sept lots, numérotés 4, 9 et 10, 12 et 16 à 18 inclus.

La désignation ci-après de ces lots comportent, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives), ainsi que la quote-part y attachée dans la propriété indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en dix millièmes (10.000 èmes).

Ces lots comprennent :

I.- BATIMENT A

Lot numéro 1.-

Une salle d'archives, une chambre forte et un escalier d'accès, situés au sous-sol du bâtiment A.

Et les trois cent cinquante/dix millièmes des parties communes, ci. 350/10.000

Lot numéro 2.-

Un atelier de bricolage, une bagagerie, un couloir de service et un escalier d'accès situé au sous-sol du bâtiment A.

Et les cent quarante quatre/dix millièmes des parties communes, ci. 144/10.000

Lot numéro 3.-

Un local à vélos situé au rez de chaussée du bâtiment A.

Et les soixante six/dix millièmes des parties communes, ci. 66/10.000

Lot numéro 5.-

Un escalier de secours pour Résidence des Personnes Agées se trouvant au rez de chaussée du bâtiment A.

Et les quarante sept/dix millièmes des parties communes, ci. 47/10.000

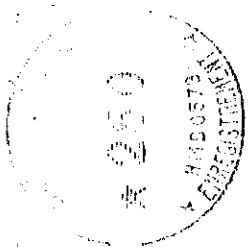
Lot numéro 6.-

Un local situé au rez de chaussée du bâtiment A comprenant : cabinet du médecin et de l'assistance sociale, salle d'attente et sanitaire.

Et les trois cent un/dix millièmes des parties communes, ci. 301/10.000

Lot numéro 7.-

Le centre de paiement de la Sécurité Sociale situé au rez de chaussée du bâtiment A, comprenant : entrée, salle du public, bureau du chef de centre, salle des employés, secrétariat, salle de mécanographie et couloir.



Report : 908/10.000

Et les mille cinq cent soixante deux dix millièmes des parties communes, ci. I.562/10.000

Lot numéro 8.-

Un local situé au rez de chaussée du bâtiment-A comprenant : une cuisine, un sanitaire et un dégagement, une salle de réunion.

Et les cent deux/dix millièmes des parties communes, ci. I02/10.000

Lot numéro 11.-

Une partie d'appartement située à l'entresol du bâtiment A comprenant : séjour, chambre et dégagement ; l'ensemble s'accédant par le surplus de cet appartement situé dans le bâtiment B .

Et les cent six/dix millièmes des parties communes, ci. I06/10.000

Lot numéro 13.-

Un ensemble immobilier situé au premier étage du bâtiment A, comprenant : deux appartements composés respectivement d'un séjour, d'une chambre, d'une cuisine, d'un water-closets, d'un baignoir et d'un dégagement ; huit studios comprenant chacun un baignoir ; dégagements et escalier de secours.

Et les mille cinq cent vingt six/dix millièmes des parties communes, ci. I.526/10.000

Lot numéro 14.-

Un ensemble immobilier situé au deuxième étage du bâtiment A, comprenant : deux appartements composés respectivement d'un séjour, d'une chambre, d'une cuisine, d'un water-closets, d'un baignoir et d'un dégagement ; huit studios avec baignoir et dégagement ; dégagements et escalier de secours.

Et les mille cinq cent vingt six/dix millièmes des parties communes, ci. I.526/10.000

Lot numéro 15.-

Un ensemble immobilier situé au troisième étage du bâtiment A comprenant : deux appartements composés respectivement d'un séjour, d'une chambre, d'une cuisine, d'un water-closets, d'un baignoir et d'un dégagement ; huit studios avec baignoir et dégagement ; dégagements et escalier de secours.

Et les mille cinq cent vingt six/dix millièmes des parties communes, ci. I.526/10.000

II.- BATIMENT B

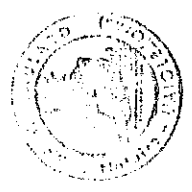
Lot numéro 4.-

Un escalier situé au sous-sol du bâtiment B et servant d'accès au local à vélos.

Et les six/dix millièmes des parties communes, ci. 6/10.000

Lot numéro 9.-

Un local situé au rez de chaussée du bâtiment B, comprenant : l'entrée principale de la ré-



1950



Report : 7/262/10.000

sidence des Personnes Agées, un escalier, ^{une} salle d'accueil, et une salle de réunions.

Et les trois cent quarante et un/dix millièmes des parties communes, ci. 341/10.000

Lot numéro 10.-

Un local situé au rez de chaussée du bâtiment B, comprenant l'entrée du personnel du Centre de Paiement de la Sécurité Sociale, un dégagement, un vestiaire et un sanitaire.

Et les cent soixante dix/dix millièmes des parties communes, ci. 170/10.000

Lot numéro 12/-

Un ensemble immobilier situé à l'entresol du bâtiment B, comprenant : une partie d'appartement composée d'une cuisine, d'une salle de bains et d'un dégagement, l'ensemble formant le surplus de la partie d'appartement désignée au bâtiment A sous le lot numéro 11. Deux studios avec bains et dégagement. Une salle de soins ; escalier et dégagement.

Et les cinq cent cinquante six/dix millièmes des parties communes, ci. 556/10.000

Lot numéro 16.-

Un ensemble immobilier situé au premier étage du bâtiment B comprenant : trois studios avec bains et dégagement ; dégagements et escalier.

Et les cinq cent cinquante sept/dix millièmes des parties communes, ci. 557/10.000

Lot numéro 17.-

Un ensemble immobilier situé au deuxième étage du bâtiment B comprenant : trois studios avec bains et dégagement ; dégagements et escalier.

Et les cinq cent cinquante sept/dix millièmes des parties communes, ci. 557/10.000

Lot numéro 18.-

Un ensemble immobilier situé au troisième étage du bâtiment B, comprenant : trois studios avec bains et dégagement ; dégagements et escalier.

Et les cinq cent cinquante sept/dix millièmes des parties communes, ci. 557/10.000

Total : dix mille/dix millièmes, ci. 10.000/10.000

Observation étant faite qu'en raison du bail emphytéotique de soixante dix années consécutives, grevant notamment, sauf résiliation anticipée, les premier, deuxième et troisième niveaux des bâtiments A et B, les parties ont convenu de ne pas attribuer un numérotage particulier pour chacun des studio ou appartement situés auxdits étages.

Tableau Récapitulatif

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq, modifié par le décret numéro 59-90 du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf.

all, salle de télévision, cuisine avec placard, toilettes./.



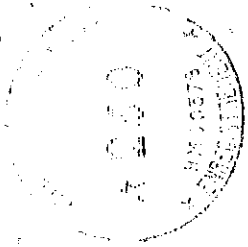
° du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du Lot	Quote-part dans les parties communes
1	A	unique	sous-sol	Archives et chambre forte	350
2	A	unique	sous-sol	Atelier - bagagerie	144
3	A	unique	sous-sol	Local à vélos	66
4	B	unique	sous-sol	Escalier d'accès	6
5		unique	rez de chaussée	Escalier de secours RPA	47
6		-	rez de chaussée	Bureaux et salle d'attente	301
7	A	-	rez de chaussée	Centre de Paiement	1.562
8	A	-	rez de chaussée	Salle de réunion----	102
9	B	-	rez de chaussée	Entrée escalier hall salle de télévision/toilette cuisine et placard	341
10	B	-	rez de chaussée	Hall - Vestiaire et Sanitaire	170
11	A	unique	entresol	Partie d'appartement	106
12	B	unique	entresol	Partie d'appartement salle de soins, 2 studios et dégagement	556
13	A	unique	1er étage	2 appartements, 8 studios. Dégagement et escalier de secours	1.526
14	A	unique	2ème étage	2 appartements, 8 studios, dégagements et escalier de secours	1.526
15	A	unique	3ème étage	2 appartements, 8 studios, dégagements et escalier de secours	1.526
16	B	unique	1er étage	3 studios, dégagements et escalier	557
17	B	unique	2ème étage	3 studios, dégagements et escalier	557
18	B	unique	3ème étage	3 studios, dégagements et escalier	557

10.000/10.000

Parties Communes.-

Au sous-sol : Bâtiment A, chaufferie y compris escalier d'accès, local pour citerne à fuel et local E.D.F.

Rez de chaussée : Bâtiment A, entrée vers assistance sociale et escalier de secours de la résidence des Personnes Agées
Bâtiment B, local vide-ordures



Etant précisé que sur les plans dressés par Messieurs CHO-BLET et POISSON et dont un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention :


- les parties communes ci-dessus ont été teintées en jaune.
+ les parties privatives affectées à l'usage exclusif de la Caisse Primaire d'Assurances des Travailleurs Salariés de l'Orne ont été matérialisées en rouge.

- et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de la Société SEMINOR ont elles-mêmes été matérialisées en vert.

Chapitre trois

Parties communes et parties privatives

I.- Définition des parties communes



Article quatrième. - Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un des co-proprétaires. Elle font l'objet d'une propriété indivise entre lesdits co-proprétaires comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de chacun d'eux.

Elles comprennent notamment :

Au sous-sol, le local de chaufferie y compris son escalier d'accès, le local pour citerne à fuel et le local E.D.F.

Au rez de chaussée, l'entrée vers l'escalier de secours de la résidence des Personnes Agées et l'Assistance sociale, ainsi que à l'autre extrémité du bâtiment le local vide-ordures.

Ces parties communes sont teintées en jaune sur le plan demeuré ci-joint et annexé.

Indépendamment de ces locaux nettement matérialisés sur lesdits plans, les parties communes comprennent aussi :

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignon, mitoyens ou non.

Le gros oeuvre des planchers à l'exclusion du revêtement des sols.

Les couvertures des bâtiments et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles.

Les souches de cheminées.

Les conduits de fumée (câbles et gaines).

Les têtes de cheminées ; les tuyaux d'aération des water-closets.

Les ornements de façade, les balcons et loggias.

La chaudière, les appareils de chauffage central, de service d'eau chaude et de climatisation.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.

Les conduits du tout à l'égout, les drains et branchements d'égout.

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux affectés à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des co-proprétaires).

Tous les accessoires de ces parties communes, telles que les installations d'éclairage et de chauffage et notamment la citerne à fuel.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Sont également réputés accessoires aux parties communes, les droits immobiliers ci-après :

Le droit de surélever les bâtiments visés au chapitre II du présent règlement et d'en affouiller le sol.

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

II. - Définition des parties privatives

Article cinquième. - Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque co-proprétaire, c'est à dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc :

Les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvre qui sont parties communes)

Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols.

Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends placés dans les parties communes), ainsi que leurs portes.

Les portes palières, les fenêtres et porte-fenêtres, les persiennes et les volets.

Les appuis des fenêtres, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons, ainsi que le revêtement de ces derniers.

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.

Les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage central.

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

Les installations des cuisines, éviers, vide-ordures, gaines de vide-ordures etc...

Les placards et penderies.

L'encadrement et le dessus des cheminées ; les glaces, papiers, tentures et décors

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant dénonciative et non limitative.

* Il est précisé que les séparations entre les différents locaux quand elles ne font pas partie du gros-oeuvre, sont mitoyennes entre les co-proprétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.

Etant ici rappelé que sur les plans dressés par le cabinet CHOBLET et POISSON, géomètres à L'Aigle, dont un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention, les locaux à usage privatif de la Caisse Primaire, ont été matérialisés en rouge et que ceux à l'usage privatif de la résidence des Personnes Agées (SEMI-NOR), ont eux-mêmes été matérialisés en vert.

TITRE DEUX :- DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

Chapitre premier

Destination de l'immeuble

Article sixième. - L'immeuble est destiné sous les conditions énoncées au chapitre II ci-après, à abriter le centre de paiement de la Sécurité Sociale (lot 1,3,4,6,7,et 10) et la résidence des personnes âgées (lot 2,5,8,9,11 à 18, inclus).

Chapitre deuxième

Usage des parties privatives

Article septième.- Chacun des co-propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits de l'autre co-propriétaire et ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'ensemble de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Chacun des co-propriétaires sera responsable à l'égard de l'autre, des conséquences de ses fautes et négligences ou de celles dont il répond à un titre quelconque.

Chaque co-propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux ; mais, pour la bonne harmonie de l'immeuble, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de ce dernier.

En particulier, les portes d'entrée, fenêtres, persiennes, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres et balcons, devront conserver leurs formes et couleurs primitives.

Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des co-propriétaires.

En cas de percement de gros mur de refend pour un aménagement intérieur, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de la co-propriété, dont les honoraires et vacations seront à la charge du co-propriétaire faisant réaliser les travaux, celui-ci devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité des bâtiments et sera responsable de toutes dégradations pouvant résulter desdits travaux.

Les peintures extérieures seront décidées par l'Assemblée Générale annuelle.

Article huitième.- Les co-propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leurs faits, celui des personnes de leur famille de leurs invités ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

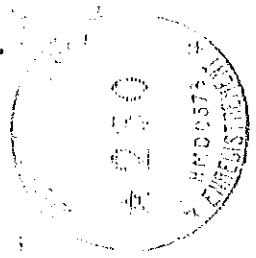
Tout bruit ou tapage nocturne de quelque nature qu'il soit, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublants la tranquillité des autres occupants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des électrophones et magnétophones, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant, ne soit pas perceptible par les voisins.

Les animaux même domestiques de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes les dégradations causées par eux, resteront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Il est interdit d'installer dans les appartements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant, par leurs émanations, incommoder les voisins.

Il est également interdit de casser des bois ou du charbon, dans les appartements et couloirs et sur les paliers.



Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons devront reposer sur des dessous étanches, capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni débris ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis ou chiffons de nettoyage.

Les co-propriétaires devront souffrir indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations.

Pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des water-closets devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

Les conduites de fumée et les appareils qu'elles desservent, devront être ramon es suivant les règlements en usage.

Chacun des co-propriétaires sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparations ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Chacun des co-propriétaires sera responsable à l'égard de l'autre des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et par celles de ses préposés ou par le fait des choses dont il a la garde.

Article neuvième.- Location

La société SEMINOR pourra louer les appartements et studios dont elle a la propriété privative comme bon lui semblera, sauf à respecter les conditions imposées par l'avant dernier alinéa de l'article troisième de la convention du 15 décembre 1970 sus-énoncée, passée entre la Ville de l'Aigle, et ladite société et sous la condition encore que les locataires soient de bonne vie et m eurs, et qu'ils respectent les conditions du présent règlement, ainsi que la destination de l'immeuble.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires à peine de résiliation de leur contrat, l'obligation de respecter les dispositions du présent titre.

En tout cas, la société SEMINOR restera personnellement garante et responsable de l'exécution de cette obligation.

Article dix me.- Aliénation de division de lots

Chacun des co-propriétaires pourra aliéner les parties privées lui appartenant et le droit de co-propriété dans les parties communes qui y est attaché. Le fractionnement ou la division d'un lot ne pourra être effectué que dans les conditions prévues à l'article 17 ci-après.

Avant la réalisation de la vente, le vendeur devra consigner entre les mains du syndic, une somme suffisante pour couvrir la quote-part mise à sa charge dans les dépenses communes, y compris les impôts.



PL

Chapitre troisième

Usage des parties communes

Article onzième. - Chacun des co-propriétaires pourra, pour la jouissance des locaux lui appartenant, user librement des parties communes, suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits de l'autre co-propriétaire.

Aucun des co-propriétaires ou occupant ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, papiers et escaliers et autres parties communes, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

L'entrée de l'escalier de secours commun aux deux co-propriétaires, ne pourra en aucun cas servir de garage de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants ; il en sera de même en ce qui concerne l'accès à la chaufferie. D'autre part, le local EDF (parties communes), s'accédant par le local à vélos à l'usage privatif de la Caisse Primaire, ce dernier devra toujours être suffisamment dégagé pour ne pas entraver l'accès audit local EDF.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou mal odorante.

D'une manière générale, les co-propriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres suggestions, qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque co-propriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou préposés ou encore par celui des personnes se rendant chez lui.

Chapitre quatrième

Mutation de Propriété

Modification des lots. Hypothèques

a) Mutation de propriété

Article douzième. - Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de co-propriété ainsi que des actes qui l'auraient modifié et c'est engagé à en observer les clauses et stipulations.

Il en est de même, en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'auraient modifié.

Article treizième. - En vue de l'information des parties, le Syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenues exigibles à l'encontre du syndicat.
- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prises par l'Assemblée Générale, mais non encore exécutée.

b) éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivre cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un des lots ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du co-proprétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le réquerant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

Article quatorzième.-Lors de la mutation à titre onéreux d'un des lots et si le vendeurs n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition aux versements des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition à peine de nullité énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le syndic s'est opposé dans les conditions prévues ci-dessus au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de Procédure Civile au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Article quinzeième.- 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-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalisé, atteste, constate, se transfère ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 25 du présent règlement.

Article seizième.- Le nouveau co-proprétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu en l'Etude du notaire soussigné.

b) Modification des lots

Article dix-septième.- Les co-proprétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leur lot ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question à la condition que le total reste inchangé.

250
ANNOUEN

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées, sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 25ème du présent règlement.

Les co-propriétaires jouiront de la faculté de modifier la composition de leur lot, sous les mêmes conditions.

Toutes modifications des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lot distinct.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, 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, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

c) Hypothèques

Article dix-huitième. - Indépendamment de l'application des dispositions de l'article douzième ci-dessus, tout co-propriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur un ou plusieurs de ses lots, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 31 à 35, 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, ~~assisté dans les conditions prévues à l'article~~ et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il sera en outre tenu 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 de l'article 33 ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit, dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

Chapitre cinquième

Charges communes de la copropriété

Etat de répartition des charges

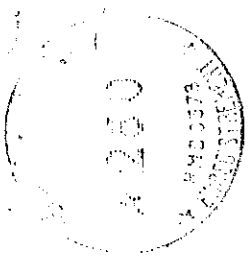
1) Charges générales

a) Définition

Article dix-neuvième. - Les charges communes à chaque co-propriétaire comprendront :

1°) les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les parties communes de l'immeuble et même ceux afférents aux parties privées, tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre chacun des copropriétaires.

2°) Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic, et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes.



3°) les rémunérations dues aux personnes chargées éventuellement de l'entretien de l'ensemble de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.

4°) Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.

5°) les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que :

les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des locaux privatifs), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout à l'égout, conduits d'écoulement des eaux pluviales, le tout en leurs parties communes, aux couloirs et corridors ou accès éventuellement communs, et d'une manière générale à tous les locaux destinés aux services communs.

6°) Les réparations nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.

7°) Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres des appartements ou locaux privatifs, bien que ces choses soient propriété privative.

8°) Les frais d'entretien, de réparations et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives.

9°) Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des accès communs.

10°) Et les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usages collectifs.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition

Article vingtième. - La répartition des charges d'entretien général et des parties communes par organismes et bâtiments en dix/millièmes, telles que déterminée par le Cabinet Choblet et Poisson, géomètres à l'Aigle sera la suivante :

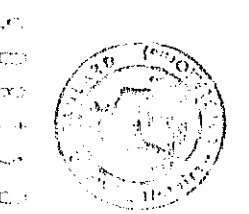
a) résidence des personnes âgées :

Bâtiment A : lots 2,5,8,11,13,14 et 15, quatre mille neuf cent soixante dix sept/dix-millièmes, ci. 4.977/10.000
 Bâtiment B : lots 9,12,16,17 et 18, deux mille cinq cent soixante huit/dix-millièmes, ci . 2.568/10.000
 Soit ensemble pour la résidence des personnes âgées : sept mille cinq cent quarante cinq/dix millièmes, ci. 7.545/10.000

b) Centre de paiement de la Sécurité Sociale

Bâtiment A : lots 1,3,6, et 7, deux mille deux cent soixante dix neuf/dix millièmes, ci. 2.279/10.000
 Bâtiment B : lots 4 et 10, cent soixante seize/dix millièmes 176/10.000
 Ensemble : deux mille quatre cent cinquante cinq/dix millièmes 2.455/10.000 2.455/10.000
 Total égal à l'entier : dix mille/dix millièmes, ci. 10.000/10.000

24ème page



51111973



2) Charges relatives aux services collectifs

a) Chauffage central et eau chaude

Article vingt et unième/- 1°) Pour fourniture et installation des chaudière et brûleur et éventuellement leur remplacement, compte tenu des calories installées pour le chauffage et les thermies à consommer prévues au bilan prévisionnel d'exploitation pour l'eau chaude, le tableau de répartition établi par le cabinet Choblet et Poisson, donne les proportions suivantes :

- à la charge de la résidence des personnes âgées : soixante dix sept et demi pour cent, ci. 77,50 %
- et à la charge de la Sécurité Sociale : vingt deux et demi pour cent, ci. 22,50 %
- Total égal à l'entier : cent pour cent, ci. 100,00 %

2°) Pour fourniture et installation de la citerne à fuel, de l'appareillage électrique nécessaire au fonctionnement de l'ensemble, de la pompe de puisard, de l'éclairage électrique et de tous les appareils communs aux deux organismes autres que les chaudière et brûleur,

Et pour l'entretien général de l'ensemble, compris chaudières et brûleurs et consommation,

Compte tenu des thermies à consommer prévues au bilan prévisionnel d'exploitation, tant pour le chauffage que pour la fourniture de l'eau chaude, le tableau de répartition également établi par le cabinet Choblet et Poisson, donne les résultats suivants :

- A la charge de la résidence des personnes âgées : quatre vingt deux pour cent, ci. 82 %
- Et à la charge de la Sécurité Sociale : dix huit pour cent, ci. 18 %
- Ensemble : cent pour cent, ci. 100 %

Nota.- Pour la répartition de l'eau chaude, il sera prévu pour chacun des organismes un compteur divisionnaire.

b) Consommation d'énergie électrique pour le fonctionnement des appareils de la chaufferie

Une consommation d'énergie électrique est nécessaire pour le fonctionnement des appareils de la chaufferie.

Le cabinet Choblet et Poisson a prévu en ce sens que deux cas pouvaient se présenter selon que les pompes de circulation du chauffage et de l'eau chaude seraient raccordées au compteur commun de la chaufferie ou que ces mêmes pompes de circulation seraient raccordées au compteur individuel de chaque partie.

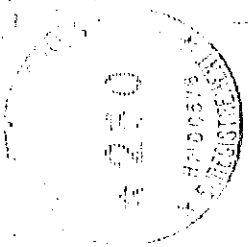
Selon le cas la répartition entre les deux copropriétaires est différente et a été déterminée comme suit :

- Premier cas : les pompes de circulation du chauffage et de l'eau chaude étant raccordées au compteur commun de la chaufferie, la consommation d'énergie électrique sera répartie comme suit :
- à la charge de la résidence des personnes âgées pour soixante huit pour cent, ci. 68 %
 - et à la charge de la Sécurité Sociale pour trente deux pour cent, ci. 32 %

Deuxième cas : les pompes de circulation du chauffage et de l'eau chaude étant raccordées au compteur individuel de chaque parties, la consommation d'énergie électrique sera répartie en fonction des thermies à consommer prévues au



500000000



bilai prévisionnel d'exploitation comme suit :

- à la charge de la résidence des personnes âgées pour quatre vingt deux pour cent, ci. 82 %

- et à la charge de la Sécurité Sociale pour dix-huit pour cent, ci. 18 %

Les frais de chauffage et d'eau chaude comprennent les dépenses d'entretien, de réparations, d'aménagement et, le cas échéant, de remplacement des installations de chauffage central et d'eau chaude, le prix du mazout et autres combustibles, les dépenses d'énergie électrique ainsi que toutes dépenses accessoires.

Au cas particulier du présent règlement ces dépenses seront réparties pour chaque poste dans les proportions sus-indiquées. Toutefois, il demeure entendu que ces proportions seront susceptibles de modification et de révision en fonction des résultats de deux ou trois bilans d'exploitation effective et ce, à première demande de l'un ou l'autre des co-proprétaires, lesquels en cas de désaccord pourront confier à un expert le soin de déterminer une nouvelle répartition en fonction des dépenses effectives. S'il n'y a pas de contestation ou dans le cas contraire, lorsqu'elles auront été tranchées, le syndic établira et fera publier au Bureau des Hypothèques, le nouveau tableau de répartition.

Les charges de chauffage central seront acquittées même par le co-proprétaire qui se chaufferait par ses propres moyens ou qui déclarerait ne pas vouloir être chauffé. Aucun abattement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire au cours d'une campagne de chauffe.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire de chacun des co-proprétaires, dans les dépenses d'entretien, de réparation ou de remplacement du matériel, ~~mais~~ même en cas d'absence pendant plusieurs campagnes de chauffe consécutives quel qu'en soit le nombre.

c) Eau froide

Article vingt-deuxième. - La répartition des charges et consommation d'eau s'effectuera au prorata des indications de compteur divisionnaire.

Chaque co-proprétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau indiquée par ce compteur individuel, installé sur les lots lui appartenant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de ce compteur individuel.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble s'il en existe un, sera répartie au prorata des consommations individuelles.

Chapitre sixième

Administration des parties communes

A.- Administration de l'immeuble

Les co-proprétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est dans l'immeuble.

Observation étant faite que comme conséquences des engagements pris par elle, la Ville de l'Aigle est membre de droit de ce syndicat.



Vertical stamp or text on the left margin.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des co-propriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Article vingt-troisième.- Syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des co-propriétaires pour une durée de trois années à la majorité des voix des co-propriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions. Sa rémunération est fixée par l'Assemblée Générale ; à défaut, elle sera celle prévue par le tarif en vigueur de la Chambre Syndicale des Administrateurs de biens.

La Société SEMINOR - est nommée syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi numéro 65-557 du dix-juillet mil neuf cent soixante cinq, notamment dans ses articles 17 et 18 et le décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Article vingt-quatrième.- Conseil syndical

L'assemblée des co-propriétaires pourra, à tout moment constituer un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil. Ses décisions devront être prises à la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les trois/quarts des voix.

Article vingt-cinquième.- Assemblées Générales

La réunion des co-propriétaires en ce compris la Ville de l'Aigle, constitue l'Assemblée Générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des co-propriétaires.

Cette assemblée se tient, sur convocation du syndic chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical s'il en a été constitué un, soit par les co-propriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de co-propriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Convocations.-

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue soit dans l'immeuble soit dans l'hôtel de ville de l'Aigle, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Représentation.-

Chaque co-propriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement par une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi numéro 65-557 du dix-juillet mil neuf cent soixante cinq, sus-visée.

Tenue des Assemblées.-

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les co-propriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le Président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président et, le cas échéant, son bureau.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des co-propriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiées conformes par le syndic.

Quorum-Majorité.-

Dans les assemblées générales chacun des co-propriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote-part de propriété des parties communes.

Toutefois, si l'un des co-propriétaires possède plus de la moitié des quote-parts de propriété des parties communes, appartenant à l'ensemble des co-propriétaires, le nombre de voix dont il dispose, est réduit à la somme des voix des autres co-propriétaires.

Il demeure dès à présent convenu que la Ville de l'Aigle aura voix délibérative pour même quotité que SEMINOR, dans les assemblées générales de co-propriétaires, ce qui est expressément accepté par Monsieur AMELAINE, ès-qualité. Au surplus, tous autres éventuels co-propriétaires de l'immeuble devront se soumettre obligatoirement à cette condition particulière.

Les assemblées de co-propriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sus-visée.

Votes particuliers.-

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains co-propriétaires seulement ou les dépenses d'entretien ou de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls les co-propriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Chapitre septième

B.- Règlement des charges

I.- Un budget provisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque co-propriétaire devra lui verser une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret numéro 67-223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante sept, sus-visé.

II.- Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

250
AMBIASSATA
L'AVOCCATO

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque co-proprétaire versera entre les mains du syndic, la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement ne pourra en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée :

a) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochains exercices.

III.- Dans le cas où un lot viendrait éventuellement à appartenir à plusieurs co-proprétaires, ou à des nus-proprétaires et usufruitiers ou propriétaires et titulaires de droits d'usage et d'habitation, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis à vis du syndicat.

IV.- Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

De convention expresse, les conséquences de cette défaillance seront compensées par une avance suffisante faite par les autres co-proprétaires.

V.- Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délai de règlement.

VI.- Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un co-proprétaires resteront à la charge du débiteur.

TITRE TROIS.- TRAVAUX IMMOBILIERS

Améliorations-Reconstruction

a) Améliorations

Article vingt-sixième.- L'assemblée générale des co-proprétaires statuant la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix, pourra à la condition qu'elle soit conforme à la désignation de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors à la même majorité :

a) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci-après en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des co-proprétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée ;

b) la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien ou de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipe-

ment commun transformés ou créés.

Article vingt-septième.-Aucun des co-proPRIÉTAIRES ou de leurs ayants-droit ne pourra faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article qui précède. Mais les co-proPRIÉTAIRES qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des co-proPRIÉTAIRES, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Article vingt-huitième.- La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 26ème ci-dessus, obligera les co-proPRIÉTAIRES à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues par l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Toutefois, la décision précitée ne sera pas exécutoire à l'égard du copropriétaire qui se sera opposé à son adoption et aura, dans le délai prévu, à l'article 42 alinéa 2 de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, saisi le Tribunal de grande instance au motif que l'amélioration décidée présenterait un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques, et à la destination de l'immeuble. Elle sera définitivement inopposable audit copropriétaire en cas de décision judiciaire ayant fait droit à sa demande et acquis l'autorité de la chose jugée.

Article vingt-neuvième.- La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités, seront égales aux taux d'intérêt légal en matière civile. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles, lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Article trentième.- Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi conçues :

"Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 B tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il en est possible d'en réserver

"l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés,
"les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les
"utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces ins-
"tallations, évalué à la date où cette faculté est exercée,

b) Reconstruction

Article trente et unième. - En cas de destruction totale ou partielle de l'un des bâtiments de l'immeuble, les co-proprétaires des lots situés dans ce bâtiment se réuniront en assemblée générale pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix de ces propriétaires.

Toutefois, si la destruction affectait moins de la moitié des lots du bâtiment en cause, la remise en état de ce dernier serait obligatoire dans le cas où la majorité des copropriétaires desdits lots le demanderait.

Article trente deuxième. - Les dépenses de reconstruction ou de remise en état seront réparties entre les copropriétaires du bâtiment sinistré, dans les mêmes proportions que les charges d'entretien et de réparation afférentes à ce bâtiment.

Chaque co-proprétaire agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en dédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article trente troisième. - Les indemnités représentatives des locaux sinistrés seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par la reconstruction ou la remise en état de ces locaux.

Article trente quatrième. - Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 26ème du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations sera réparti selon les règles énoncées audit article 26ème.

Article trente cinquième. - Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

En cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mis en vente aux enchères publiques ; les indemnités d'assurances et le produit de la cession, seront réparties par le syndic entre tous les co-proprétaires au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés l'un par le syndicat, l'autre par le co-proprétaire sinistré. Les experts auront

la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers, d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

TITRE QUATRE.- DISPOSITIONS DIVERSES

1) Litiges

Article trente sixième.- Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, et du présent règlement entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue, le Tribunal de Grande Instance saisi par un copropriétaire dans le délai précité, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même, en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 26ème du présent règlement.

2) Modification du règlement de copropriété

Article trente septième.- Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet, sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les trois/quarts des voix.

Article trente huitième.- L'Assemblée Générale ne peut à quelque majorité que ce soit, imposer à un co-propiétaire une modification à la destination de ses parties privatives, ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

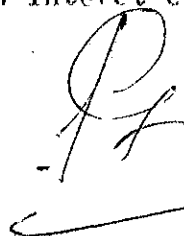
3) Publicité foncière

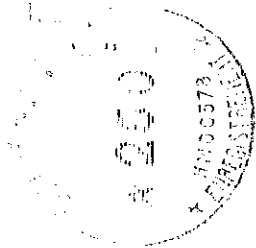
Article trente neuvième.- Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de Mortagne, conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modification pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les comparants agissant dans un intérêt commun, donnent pouvoir nécessaire à :





Monsieur Jean BOURGOUIN, Principal Clerc de Notaire, demeurant à L'Aigle, lieudit "Le Clos du Parc".

A l'effet de, pour et au nom des sociétés, organismes ou collectivités qu'ils représentent :

Faire dresser tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, mais uniquement pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux d'état-civil.

A cet effet, signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

4) Election de domicile

Article quarantième. - Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des co-proprétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic d'une autre élection de domicile, dans le ressort du Tribunal de Grande Instance d'Alençon.

DONT ACTE rédigé sur trente trois pages,

Fait et passé à L'Aigle,

En l'Etude du Notaire soussigné,

L'an MIL NEUF CENT SOIXANTE TREIZE,

Le Deux Février.

Et, après lecture faite, les comparants es-qualités ont signé avec le Notaire.

Suivent les signatures :

R.PETIT - J.ANELAINE - J.PELLERAY - et P.GAULARD ce dernier Notaires.

De l'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de la Ville de L'Aigle, il appert qu'il contient les pouvoirs nécessaires aux fins de l'acte.

Suit la teneur littérale de la convention entre la Sté ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE NORMANDIE ET LA CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE DES TRAVAILLEURS DE L'ORNE N°61 - D.

*le présent règlement
de propriété sera
soumis à l'approbation
du Conseil Municipal
lors de la prochaine
réunion ainsi qu'il a
été dit ci-dessus -*

PL

PL *33 rue Gaoz*

5 FEB 1973

CONVENTION ENTRE LA
SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE NORMANDIE
ET LA CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE DES TRAVAILLEURS
DE L'ORNE N°61 - D.

-:-:-:-:-

EXPOSE DES MOTIFS :

La CAISSE PRIMAIRE, en accord avec la VILLE de L'AIGLE, envisageait la construction d'un Centre de Paiement, à L'AIGLE, place de Verdun.

Devant les impératifs financiers et budgétaires, il s'est avéré que cette réalisation ne pouvait se réaliser que dans le cadre d'un ensemble immobilier, et la VILLE DE L'AIGLE confiait dans le même temps à la Société Anonyme d'Economie mixte Immobilière de Normandie (S.E.M.I.NO.R.) le soin de construire une résidence pour personnes âgées.

Des études ont été entreprises, en accord avec la ville de L'AIGLE et la Caisse Primaire: Le centre de paiement se trouve incorporé dans la résidence pour personnes âgées. Le projet de réalisation est maintenant avancé, puisque le permis de construire a été accordé en date, du 27 Juillet 1971.

Il convient donc de régler les rapports entre SEMINOR et la CAISSE PRIMAIRE à l'occasion de cette réalisation.

-:-:-:-:-

Entre les soussignés :

M. R. PETIT, Président du Conseil d'Administration de la SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE NORMANDIE (SEMINOR) au capital de 200.000 F et dont la siège social est sis 17, Quai Bérigny à Fécamp, stipulant au nom et comme représentant de cette société,

d'une part,

Et M. AMELAINE, Président du Conseil d'Administration de la CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE DES TRAVAILLEURS DE L'ORNE, N° 61-D place du Général Bonet à Alençon, stipulant au nom et comme représentant de cet organisme en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 10 Septembre 1971

d'autre part,

IL A ETÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1er :

SEMINOR est Maître d'ouvrage pour la réalisation d'un immeuble sis place de Verdun à L'Aigle et comportant.

- 42 logements locatifs destinés à l'habitation de personnes âgées et les services collectifs correspondants à ce type d'immeuble
- Un centre de paiement.

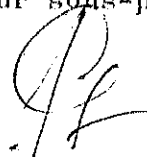
suivant plans joints au dossier de Permis de construire accordé le 27 Juillet 1971 sous le N° 32 682.

Article 2ème :

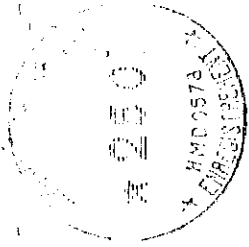
Le cabinet d'Architecte LEGRAND-RABINEL D'EVREUX, est Maître d'Oeuvre de l'ensemble. Une convention d'Honoraires sera établie directement entre les Architectes et chacune des deux parties intéressées pour la fraction d'immeuble concernant.

ARTICLE 3ème :

Les architectes ont appliqué un coefficient de pondération aux locaux de la Caisse pour tenir compte des frais supplémentaires entraînés notamment par : la hauteur sous-plafond, la nécessité de



2ème page



créer un faux plafond et la dérivation de tous les conduits de chute des appartements situés au-dessus, etc...

De ce fait, la répartition des dépenses est la suivante :
 CPAM : 25,75% de la valeur totale des marchés des lots communs aux deux parties.

SEMINOR : 74,25%

- D° -

Le total des lots communs aux deux organismes représentant 2.280 195,79 F, les quotes parts se répartissent ainsi ;

CPAM : 587 150,42 F

SEMINOR:1693 045,37 F

Etant entendu que la société SEMINOR aura à supporter en plus, la valeur des travaux des lots concernant spécifiquement la Résidence Personnes Agées, suivant tableaux rapporté en annexe, d'où il ressort que le coût total des travaux concernant la CPAM sera de :

587 150,42 F

SEMINOR 1 849 787,35 F

Article 4ème :

Toutes dépenses de travaux ou des prestations en plus ou en moins des lots communs aux deux parties seront réparties suivant le pourcentage : 25,75% et 74,25%.

Elles devront faire l'objet d'un avenant aux marchés établi par les Architectes, accepté et signé par les deux parties.

Article 5ème :

Chacun des deux organismes fera son affaire personnelle des travaux en plus ou en moins de ceux prévus aux marchés qu'il entendrait commander de son propre chef. Les plus values ou moins values résultant seront décomptées directement à la partie concernée après contrôle des architectes.

Article 6ème :

Les architectes appliqueront d'office les pourcentages de 25,75% et 74,25% aux situations de travaux présentées par les entreprises et concernant les lots communs, en vue de leur règlement, chaque organisme réglant directement à l'entreprise la part lui incombant.

Article 7ème :

Les prix des marchés sont établis valeur Février 1971. Ils seront révisibles suivant la formule de l'article VI du Cahier des Charges et conditions particulières figurant au marché. Le montant des révisions sera réparti entre les deux organismes suivant le pourcentage ci-dessus.

Article 8ème :

La CPAM s'engage à rembourser à SEMINOR, et suivant les pourcentages ci-dessus les frais que cette société devrait supporter de par sa qualité de Maître d'ouvrage : la taxe locale d'équipement, assurance de Maître d'Ouvrage, assurance d'immeuble etc...

Article 9ème :

La CPAM s'interdit en outre de donner tous ordres en ce qui concerne les travaux de construction sans en référer au Maître d'ouvrage.

Article 10ème :

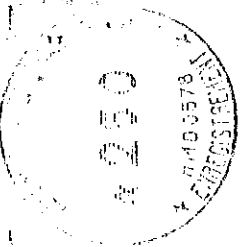
Les réceptions provisoire et définitive des travaux seront prononcées conjointement par SEMINOR et la CPAM.

Article 11ème :

Les travaux de VRD, d'aménagement extérieurs et de raccordements

PL

35ème page



Les travaux de VRD, d'aménagement extérieurs et de raccordements aux réseaux urbains font l'objet d'un accord entre SEMINOR et la C.P.A.M. lorsque l'étude en sera terminée, et en général tous travaux extérieurs qui s'avèreraient indispensables pour un complet achèvement de l'ouvrage et qui ne figurent pas aux marchés d'entreprises ou qui ne peuvent leur être imposés de même que les travaux rendus indispensables par suite de modification des règlements en vigueur à ce jour.

Article 12ème :

Un règlement de co-propriété sera établi en vue d'harmoniser les rapports entre les parties pour tout ce qui concernera la gestion de l'immeuble (nomination d'un syndic, charges communes, etc) . . .

Article 13ème :

Etant donné que le Maître d'ouvrage ne perçoit aucune rémunération de la CPAM, celle-ci s'interdit tout recours contre la société SEMINOR, sous réserve que tous les litiges pouvant survenir soient portés à la connaissance de la C.P.A.M et tranchés en accord avec elle.

Article 14ème :

La société SEMINOR construisant sur un terrain restant propriété de la ville, la présente convention devra être ratifiée par la ville de L'AIGLE.

Le Président de la Société signé : R.PETIT.

Le Président de la Caisse : signé : AMELAINE.

Pour le Maire, signé : J.PELLERAY.

Vu, Nortagne le 27 décembre 1972. Le Sous-Prefet, signé illisiblement.

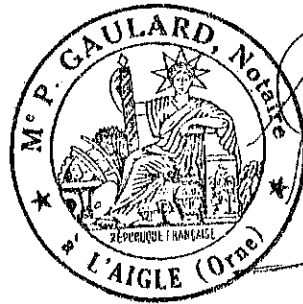
Cette pièce porte la mention : Annexé à la minute d'un acte reçu par Me P.GAULARD, notaire à L'Aigle, le deux février mil neuf cent soixante treize.

Signé : P.GAULARD.

- POUR EXPEDITION -

EXPEDITION sur trentesix pages, contenant quatre renvois approuvés, onze annexes tirées dans cinq blancs, et payé quarante trois cents comme nuls./.

P. Gaillard



P. Gaillard