

# Formalité de publicité

Taxe	50,00
Salaires	964,80

0,00  
964,80  
Vol

du 3 NOV 1970

5784

n° 4

Dépôt	Vol. 435
	n° 573

13-10-1970

PARDEVANT Me Michel AUBERT, Notaire  
NIORT (Deux-Sèvres) soussigné,

### ONT COMPARU:

1°- Monsieur Jean Maurice Eugène --  
TRISTANT, expert-comptable, et Madame Marcelle  
Leone PIJAULT, son épouse, sans profession, de-  
meurant ensemble à Niort, 28 Avenue de La Ro-  
chelle,

Nés savoir: M. TRISTANT à Coulo-  
le dix sept octobre mil neuf cent vingt -  
trois, et Mme TRISTANT a Bessines le cinq  
mars mil neuf cent vingt cinq.

Mariés en premières noces à la  
mairie de Niort le vingt six juillet mil -  
neuf cent quarante sept sans avoir fait -  
précéder leur union d'un contrat de mariage  
et n'ayant pas apporté de modification à -  
leur régime depuis la loi du treize juillet  
mil neuf cent soixante cinq.

2°- Monsieur Jean Fernand Gabriel --  
BELLIART, commerçant, et Madame Andrée RAYMOND  
son épouse, sans profession, demeurant ensemble  
à Niort, 35 Rue Ricard,

Né au Busseau le vingt trois -  
juin mil neuf cent vingt trois, et Madame  
BELLIART née à Fenioux le neuf août mil -  
neuf cent trente.

Mariés en premières noces à la  
mairie de Fenioux le vingt et un mai mil -  
neuf cent cinquante et un, sans avoir fait  
précéder leur union d'un contrat de mariage  
et depuis lors leur statut matrimonial n'a  
subi aucune modification.

3°- Et Monsieur Georges André TERNY,  
assureur-conseil, et Madame Alice Fernande --  
LOTTE, son épouse, demeurant ensemble à Niort,  
83 Avenue de Paris,

Nés : le mari à Sauzé-Vaussais  
le cinq mars mil neuf cent vingt et la fem-  
me à Lorigné le huit octobre mil neuf cent  
dix neuf.

Reproduction certifiée réalisée  
par procédé xérogaphique sur  
machine RANK XEROX 813  
agréé par arrêté du 11-5-1965  
ou machine RANK XEROX 914  
agréé par arrêté du 24-4-1967

*Handwritten notes:*

17.10.1970  
C  
5.3.1975  
C

*Vertical notes on the left:*

100 F  
100 F  
100 F

*Other notes:*

371,00  
381,60  
201,60

10.6.1970  
C

9.8.1970  
C

5.2.1970  
C

15.10.1970  
C

Mariés en premières noces à Lorigné le vingt cinq Novembre mil neuf cent quarante, sans contrat de mariage préalable et n'ayant depuis lors fait subir aucune modification à leur régime matrimonial.

LESQUELS ont d'abord exposé ce qui suit:

EXPOSE

Suivant acte passé devant Me AUBERT, Notaire soussigné, le Six Novembre mil neuf cent soixante neuf, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de Niort le vingt six novembre suivant (1969), volume 5616, n° 19,

M. Maurice Antonin FAUCON, sans profession, et Madame Eva Marie Fernande BERTRAND, son épouse, demeurant ensemble à Niort, 79 Rue de Souché,

Et M. Bernard Maurice Joseph FAUCON, comptable, et M<sup>lle</sup> Lydie Charlotte Ginette GIRARD, rayonniste en pharmacie, son épouse, demeurant ensemble à Niort, 79 Rue de Souché,

Ont vendu aux comparants et comparantes aux présentes acquéreurs indivis chacun, dans les proportions ci-après indiquées

Un terrain à bâtir (dépendant d'un plus grand immeuble) sis à Niort, entre la rue de Souché et la rue Edmond Proust Colonel Chaumette, sans numéro, d'une contenance d'environ soixante ares, en ce compris une ancienne carrière au sud-ouest, et figurant au cadastre non révisé section H, lieudit "Chemin de Souché", sous les numéros : 597p pour trente ares et 596p pour trente ares.

Cette acquisition a été faite par les comparants dans les proportions suivantes:

Par M. et Mme TRISTANT pour .....	400 / 1.000
Par M. et Mme BELLIART pour .....	400 / 1.000
Et par M. et Mme TERNY pour .....	200 / 1.000
Total égal à l'entier .....	<u>1.000 / 1.000</u>

Elle a eu lieu moyennant le prix principal de Cent soixante mille francs, acte en mains et taxe incluse, payé comptant et quittancé audit contrat ; lequel prix a été payé par les acquéreurs, chacun en proportion de la part d'immeuble par lui acquise, soit:

Par M. et Mme TRISTANT pour .....	64.000,--
Par M. et Mme BELLIART pour .....	64.000,--
Et par M. et Mme TERNY pour .....	32.000,--
Total égal au prix .....	<u>160.000,--</u>

CONVENTIONS DE CONSTRUCTIONS

Ceci exposé,

Les comparants déclarent qu'ils ont acquis le terrain sus-indiqué dans le but d'y faire construire cinq bâtiments semblables, divisés chacun en six appartements à usage d'habitation également identiques, avec six garages chaque, aussi égaux.

Par suite, en raison de cette destination, les parties

ne pourront pas demander la division ou la licitation dudit terrain dont l'ensemble est indispensable aux constructions projetées.

L'édification des cinq bâtiments aura lieu à frais communs entre les comparants, dans les mêmes proportions que celles indiquées ci-dessus pour l'acquisition du terrain.

Observation faite que les comparants ont obtenu le permis de construire des cinq bâtiments aux termes d'un arrêté de M. le Préfet du Département des Deux-Sèvres en date du neuf février mil neuf cent soixante-dix, tenant lieu également de l'autorisation prévue à l'article 2 du décret N° 58-1466 du trente et un décembre mil neuf cent cinquante-huit sur les lotissements (trente logements en cinq immeubles)

En conséquence,

Les comparants ont requis le notaire soussigné d'établir l'état descriptif de division et le règlement de copropriété concernant cet ensemble immobilier dont les logements sont destinés à la location, ou à la vente.

Ce qui a lieu de la manière suivante :

#### DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Les comparants posséderont respectivement dans l'ensemble immobilier, une fois les constructions élevées, savoir :

I- Monsieur et Madame TERNY -

La propriété exclusive et particulière du Bâtiment A ; divisé en douze lots de la manière suivante :

Lot 1 - Un appartement situé au premier étage, à gauche en montant, de type F 4 ;

- Les  $6/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales de l'ensemble ou groupe ;

- Et les  $3/120^{\circ}$  des choses communes particulières au Bâtiment A.

Lot 2 - Un garage au rez-de-chaussée (N° 1) le plus lointin à droite de l'entrée,

- Les  $2/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe ;

- Et le  $1/120^{\circ}$  des choses communes particulières au Bâtiment A.

Lot 3 - Un appartement situé au premier étage, à droite en montant, de type F 4

- Les  $6.240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe ;

- Et les  $3/120^{\circ}$  des choses communes particulières au bâtiment A.

Lot 4 - Un garage au rez-de-chaussée (N° 2) au milieu, à droite de l'entrée,

- Les  $2/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales

les du groupe.

- Et les  $1/120^{\circ}$  des choses communes particulières au Bâtiment A.

Lot 5- Un appartement situé au deuxième étage, à gauche en montant de type F<sup>4</sup>

- Les  $6/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe ;

- Et les  $3/120^{\circ}$  des choses communes particulières au Bâtiment A.

Lot 6- Un garage au rez-de-chaussée (N° 3) le plus près à droite de l'entrée,

- Les  $2/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe ;

- Et les  $1/120^{\circ}$  des choses communes particulières au Bâtiment A.

Lot 7- Un appartement au deuxième étage, à droite en montant de type F<sup>4</sup>

- Les  $6/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe ;

- Et les  $3/120^{\circ}$  des choses communes particulières au Bâtiment A.

Lot 8- Un garage au rez-de-chaussée (N° 4) le plus près à gauche de l'entrée,

- Les  $2/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe ;

- Et les  $1/120^{\circ}$  des choses communes particulières au Bâtiment A.

Lot 9- Un appartement situé au troisième étage à gauche en montant, de type F<sup>4</sup>

- Les  $6/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe ;

- Et les  $3/120^{\circ}$  des choses communes particulières du Bâtiment A.

Lot 10- Un garage au rez-de-chaussée N° 5 au milieu à gauche de l'entrée,

- Les  $2/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe ;

- Et les  $1/120^{\circ}$  des choses communes particulières au bâtiment A.

Lot 11- Un appartement situé au troisième étage, à droite en montant, de type F<sup>4</sup>

- Les  $6/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe ;

- Et les  $3/120^{\circ}$  des choses communes particulières au Bâtiment A.

Lot 12-Un garage au rez-de-chaussée (N° 6) le plus loin à gauche de l'entrée,  
- Les 2/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 1/120° des choses communes particulières au Bâtiment A.

II- Monsieur et Madame TRISTANT-

A) La propriété exclusive et particulière du Bâtiment B, divisé en douze lots de la manière suivante :

Lot 13-Un appartement situé au premier étage, à gauche en montant; de Type F 4,  
- Les 6/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 3/120° des choses communes particulières au Bâtiment B.

Lot 14- Un garage au rez-de-chaussée (N° 1) le plus loin à droite de l'entrée,  
- Les 2/240° du sol et des parties communes du groupe,  
- Et les 1/120° des choses communes particulières au Bâtiment B.

Lot 15- Un appartement situé au premier étage, à droite en montant, de type F 4,  
- Les 6/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 3/120° des choses communes particulières au Bâtiment B.

Lot 16-Un garage au rez-de-chaussée (N° 2) au milieu à droite de l'entrée;  
- Les 2/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 1/120° des choses communes particulières au Bâtiment B.

Lot 17-Un appartement situé au deuxième étage, à gauche en montant, de type F 4,  
- Les 6/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 3/120° des choses communes particulières au Bâtiment B.

Lot 18-Un garage au rez-de-chaussée (N° 3) le plus près à droite de l'entrée,  
- Les 2/240° du sol et des parties communes générales du groupe,  
- Et les 1/120° des choses communes particulières au Bâtiment B.

Lot 19-Un appartement au deuxième étage, à droite en montant, de type F 4,  
- Les  $6/240^\circ$  du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les  $3/120^\circ$  des choses communes particulières au Bâtiment B.

Lot 20-Un garage au rez-de-chaussée (N° 4) le plus près à gauche de l'entrée,  
- Les  $2/240^\circ$  du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les  $1/120^\circ$  des choses communes particulières au Bâtiment B.

Lot 21-Un appartement au troisième étage, à gauche en montant, de type F 4,  
- Les  $6/240^\circ$  du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les  $3/120^\circ$  des choses communes particulières au Bâtiment B.

Lot 22-Un garage au rez-de-chaussée (N° 5) au milieu à gauche de l'entrée,  
- Les  $2/240^\circ$  du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les  $1/120^\circ$  des choses communes particulières au Bâtiment B.

Lot 23-Un appartement au troisième étage, à droite en montant, de type F 4,  
- Les  $6/240^\circ$  du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les  $3/120^\circ$  des choses communes particulières au Bâtiment B.

Lot 24-Un garage au rez-de-chaussée (N° 6) le plus loin à gauche de l'entrée,  
- Les  $2/240^\circ$  du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les  $1/120^\circ$  des choses communes particulières au Bâtiment B.

B) La propriété exclusive et particulière du Bâtiment C, divisé en douze lots de la manière suivante :

Lot 25-Un appartement au premier étage, à gauche en montant, de type F 4,  
- Et les  $6/240^\circ$  du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les  $3/120^\circ$  des choses communes particulières au Bâtiment C.

Lot 26-Un garage au rez-de-chaussée (N° 1) le plus loin

à droite de l'entrée,

- Les  $2/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe;
- Et les  $1/120^{\circ}$  des choses communes particulières au Bâtiment C.

Lot 27-Un appartement situé au premier étage, à droite en montant, de type F<sup>4</sup>,

- Les  $6/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe
- Et les  $3/120^{\circ}$  des choses communes particulières du Bâtiment C.

Lot 28-Un garage au rez-de-chaussée (N° 2) au milieu à droite de l'entrée,

- Les  $2/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe;
- Et les  $1/120^{\circ}$  des choses communes particulières au Bâtiment C.

Lot 29-Un appartement situé au deuxième étage, à gauche en montant, de type F<sup>4</sup>,

- Les  $6/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe;
- Et les  $3/120^{\circ}$  des choses communes particulières au Bâtiment C.

Lot 30-Un garage au rez-de-chaussée (N° 3) le plus près à droite de l'entrée,

- Les  $2/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe;
- Et les  $1/120^{\circ}$  des choses communes particulières au Bâtiment C.

Lot 31-Un appartement situé au deuxième étage, à droite en montant, de type F<sup>4</sup>,

- Les  $6/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe;
- Et les  $3/120^{\circ}$  des choses communes particulières au Bâtiment C.

Lot 32-Un garage au rez-de-chaussée (N° 4) le plus près à gauche de l'entrée;

- Les  $2/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe;
- Et les  $1/120^{\circ}$  des choses communes particulières au Bâtiment C.

Lot 33-Un appartement situé au troisième étage, à gauche en montant, de type F<sup>4</sup>,

- Et les  $6/240^{\circ}$  du sol et des parties communes générales du groupe;

- Et les  $3/120^\circ$  des choses communes particulières  
au Bâtiment C.

Lot 34-Un garage au rez-de-chaussée (N° 5) au milieu à  
gauche de l'entrée,

- Les  $2/240^\circ$  du sol et des parties communes généra-  
les du groupe;

- Et les  $1/120^\circ$  des choses communes particulières  
au Bâtiment C.

Lot 35-Un appartement au troisième étage, à droite en  
montant, de type F 4,

- Les  $6/240^\circ$  du sol et des parties communes généra-  
les du groupe;

- Et les  $3/120^\circ$  des choses communes particulières  
au Bâtiment C.

Lot 36- Un garage au rez-de-chaussée (N° 6) le plus loin  
à gauche de l'entrée,

- Les  $2/240^\circ$  du sol et des parties communes généra-  
les du groupe;

- Et les  $1/120^\circ$  des choses communes particulières  
au Bâtiment C.

III- Monsieur et Madame BELLIART-

A) La propriété exclusive et particulière du Bâtiment D  
divisé en douze lots de ma manière suivante :

Lot 37-Un appartement situé au premier étage, à gauche  
en montant, de type F 4,

- Les  $6/240^\circ$  du sol et des parties communes généra-  
les du groupe;

- Et les  $3/120^\circ$  des choses communes particulières  
au Bâtiment D.

Lot 38-Un garage au rez-de-chaussée (N° 1) le plus loin  
à droite de l'entrée,

- Les  $2/240^\circ$  du sol et des parties communes généra-  
les du groupe;

- Et les  $1/120^\circ$  des choses communes particulières  
au Bâtiment D.

Lot 39-Un appartement situé au premier étage, à droite  
en montant, de type F 4,

- Les  $6/240^\circ$  du sol et des parties communes généra-  
les du groupe;

- Et les  $3/120^\circ$  des choses communes particulières  
au Bâtiment D.

Lot 40-Un garage au rez-de-chaussée (N° 2) au milieu, à  
droite de l'entrée,

- Les  $2/240^\circ$  du sol et des parties communes généra-  
les du groupe;

- Et les 1/120° des choses communes particulières au Bâtiment D.

Lot 41-Un appartement situé au deuxième étage, à gauche en montant, de type F 4,

- Les 6/240° du sol et des parties communes générales du groupe;

- Et les 3/120° des choses communes particulières au Bâtiment D.

Lot 42-Un garage au rez-de-chaussée (N° 3) le plus près à droite de l'entrée,

- Les 2/240° du sol et des parties communes générales du groupe;

- Et les 1/120° des choses communes particulières au Bâtiment D.

Lot 43-Un appartement situé au deuxième étage, à droite en montant, de type F 4,

- Les 6/240° du sol et des parties communes générales du groupe;

- Et les 3/120° des choses communes particulières au Bâtiment D.

Lot 44- Un garage au rez-de-chaussée (N° 4) le plus près à gauche de l'entrée,

- Les 2/240° du sol et des parties communes générales du groupe;

- Et les 1/120° des choses communes particulières au Bâtiment D.

Lot 45-Un appartement situé au troisième étage, à gauche en montant, de type F 4,

- Les 6/240° du sol et des parties communes générales du groupe;

- Et les 3/120° des choses communes particulières au bâtiment D.

Lot 46-Un garage au rez-de-chaussée (N° 5) au milieu à gauche de l'entrée,

- Les 2/240° du sol et des parties communes générales du groupe;

- Et les 1/120° des choses communes particulières au Bâtiment D.

Lot 47-Un appartement situé au troisième étage, à droite en montant, de type F 4,

- Les 6/240° du sol et des parties communes générales du groupe;

- Et les 3/120° des choses communes particulières au Bâtiment D.

Lot 48-Un garage au rez-de-chaussée (N° 6) le plus loin

à gauche de l'entrée,  
- Les 2/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 1/120° des choses communes particulières au Bâtiment D.

B) La propriété exclusive et particulière du Bâtiment E divisé en douze lots de la manière suivante :

Lot 49-Un appartement situé au premier étage, à gauche en montant, de type F 4,  
- Les 6/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 3/120° des choses communes particulières au Bâtiment E.

Lot 50-Un garage au rez-de-chaussée (N° 1) le plus loin à droite de l'entrée,  
- Les 2/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 1/120° des choses communes particulières au Bâtiment E.

Lot 51-Un appartement situé au premier étage, à droite en montant, de type F 4,  
- Les 6/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 3/120° des choses communes particulières au Bâtiment E.

Lot 52-Un garage au rez-de-chaussée (N° 2) au milieu à droite de l'entrée,  
- Les 2/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 1/120° des choses communes particulières au Bâtiment E.

Lot 53-Un appartement situé au deuxième étage, à gauche en montant, de type F 4,  
- Les 6/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 3/120° des choses communes particulières au Bâtiment E.

Lot 54-Un garage au rez-de-chaussée (N° 3) le plus près à droite de l'entrée,  
- Les 2/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 1/120° des choses communes particulières au Bâtiment E.

Lot 55- Un appartement situé au deuxième étage, à droite en montant, de type F 4

- Les 6/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 3/120° des choses communes particulières au Bâtiment E.

Lot 56- Un garage au rez-de-chaussée (N° 4) le plus près à gauche de l'entrée,  
- Les 2/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 1/120° des choses communes particulières au Bâtiment E.

Lot 57-Un appartement situé au troisième étage, à gauche en montant, de type F 4,  
- Et les 6/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 3/120° des choses communes particulières au Bâtiment E.

Lot 58-Un garage au rez-de-chaussée (N° 5) au milieu à gauche de l'entrée,  
- Les 2/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 1/120° des choses communes particulières au Bâtiment E.

Lot 59-Un appartement situé au troisième étage, à droite en montant, de type F 4,  
- Les 6/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 3/120° des choses communes particulières au Bâtiment E.

Lot 60-Un garage au rez-de-chaussée (N° 6) le plus loin à gauche de l'entrée,  
- Les 2/240° du sol et des parties communes générales du groupe;  
- Et les 1/120° des choses communes particulières au Bâtiment E.

#### Récapitulation des Attributions

Mr et Mme TERNY : Bâtiment A : lots 1 à 12 inclus.  
Mr et Mme TRISTANT: Bâtiments B et C : lots 13 à 36 inclus.  
Mr et Mme BELLIART; Bâtiments D et E : lots 37 à 60 inclus.

#### REGLEMENT DE PROPRIETE

##### OBJET

##### Article Premier

Le présent règlement est établi en conformité des dispositions de la loi du dix-huit juillet mil neuf cent soixante-cinq et du décret n°67-223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

xant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'effet de  
-Déterminer les "parties privatives" affectées à l'usage ex-  
clusif de chaque propriétaire, et les "parties communes" à l'usage  
collectif des propriétaires;

-D'établir les droits et obligations des copropriétaires  
tant dans les parties communes que dans les parties privatives;

-De fixer les règles nécessaires à la bonne administration  
de l'immeuble;

-De préciser les conditions dans lesquelles le présent règle-  
ment pourra être modifié, et comment seront réglés les litiges  
auxquels son application pourrait donner lieu.

Une copie du présent règlement de copropriété sera délivrée  
à chaque copropriétaire.

Le présent règlement et ses annexes seront déposées et pu-  
bliées au bureau des Hypothèques de Niort; il en sera de même de tous  
actes modificatifs ultérieurs.

#### Première Partie

### DISTINCTION ENTRE "PARTIES PRIVATIVES" ET "PARTIES COMMUNES"

#### TITRE I

#### Article Deux

##### Définition des "Parties Privatives"

Les "parties privatives" sont celles qui sont réservées à  
l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire :

Les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires,  
notamment :

Les carrelages, dalles et en général tous revêtements,

Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres  
qui sont "parties communes");

Les cloisons intérieures avec leurs portes;

Les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets,  
les appuis des fenêtres, les balcons particuliers, les portes pa-  
lières;

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives;

Les canalisations intérieures, les radiateurs; de chauffage  
central;

Les installations sanitaires des salles de bains, des cabi-  
nets de toilette et water-closets;

Les installations de la cuisine, éviers, etc...

Les placards et penderies;

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

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des lo-  
caux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limi-  
tative. Les séparations entre les appartements, quand elles ne fon-  
pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves seront  
mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

#### Article Trois

##### Définition des "parties communes"

Les "parties communes" sont celles qui sont affectées à l'

usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires;

Elles comprennent, notamment :

La totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des cours et des jardins;

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, métoyens ou non;

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol;

Les couvertures des immeubles et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles;

Les sauches des cheminées;

Les chaudières et les appareils de chauffage central et de service d'eau chaude;

Les conduits de fumée (coffres et gaines) les têtes de cheminées; les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air canalisation, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci);

~~Les transformateurs, les ascendeurs, les câbles et machines~~

Les rampes d'accès, couloirs de circulation, postes de lavage et tous autres dégagements du garage;

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, ascendeurs, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles;

~~La loge du concierge et les autres locaux communs;~~

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, ~~les cabinets d'aisances et salles de douche à usage collectif, les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfant;~~

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cave à mazout, les glaces, tapis, paillasons (non compris les tapis-brosses, sur les paliers d'entrée qui seront "parties privatives").

Cette énonciation est purement énonciative et non limitative.

## Deuxième Partie

### DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

#### TITRE I

#### USAGE DE L'IMMEUBLE

Il est rappelé ici conformément aux articles 8 et 9 de la loi du dix-juillet mil neuf cent soixante-cinq :

- Que le règlement de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions

de leur jouissance; il fixe également, sous réserves des dispositions de ladite loi, les règles relatives à l'administration des parties communes;

- Que le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères et sa situation;

- Que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Et conformément à l'article 10 :

- Que les propriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot;

- Et qu'ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

#### Article Quatre

##### Usage des "Parties Privatives"

Chacun des copropriétaires 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 des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des bâtiments. Il est expressément stipulé que chaque copropriétaire sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes dont il répond à un titre quelconque.

Chacun des copropriétaires pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux, mais pour la bonne harmonie de la propriété, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect extérieur de celle-ci. Les portes d'entrée, fenêtres, balcons, persiennes, garde-corps des fenêtres et balcons devront conserver leurs formes et couleurs primitives. En cas de percement de gros murs de refend pour un aménagement intérieur, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du syndic et de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires et vacations seront à la charge du copropriétaire faisant effectuer les travaux; ce dernier devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité des bâtiments; et sera responsable de toutes les dégradations pouvant résulter desdits travaux. Les peintures extérieures seront décidées par l'assemblée générale annuelle.

Les appartements dépendant de l'immeuble ne pourront être

occupés que bourgeoisement et de façon honnête par des personnes de bonne vie et mœurs, il ne pourra y être exercé aucune activité commerciale ou industrielle, même artisanale, d'une nature quelconque, non plus que l'exercice d'une profession libérale susceptible de changer la destination des locaux attribués. Il ne pourra y être installé aucun cours de musique, de chant ou de danse, aucune association, aucune salle de conférence; aucun siège de parti politique ne pourra y être admis.

Il ne pourra être placé dans les appartements de coffre-fort ou autres objets lourds dont le poids excéderait la limite de charges déterminée par l'architecte de la propriété, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers, ni lézarder les plafonds.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bords des fenêtres sans être bien assujéti, pour en éviter la chute. Les vases de 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 ou incommoder les autres occupants de l'immeuble et les passants.

Pendant les gelées les propriétaires devront veiller à ce que les eaux usées n'obstruent pas les canalisations d'évacuation par congélation. Ils ne pourront en aucun cas s'opposer à l'interruption de la distribution d'eau, s'il était nécessaire.

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux choses communes et donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire des réparations. Dans les mêmes conditions le copropriétaire d'un appartement traversé par des conduites de retour de chauffage central desservant un autre appartement, devra souffrir toutes réparations qu'il serait nécessaire d'effectuer aux dites conduites.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit aucunement troublée par leur fait ou celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service. En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, ni entreprendre aucun travail avec ou sans machine qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à incommoder les voisins par des odeurs ou autrement. Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits dans la propriété. Les chats et les chiens sont tolérés s'ils sont tenus en laisse ou portés. Toutes dégradations qu'ils pourraient faire resteront à la charge de leur propriétaire. Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne peut avoir lieu dans un appartement, même après décès ou par autorité de justice.

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération de telle manière qu'aucun bruit ne puisse être entendu en dehors des appartements où ils fonctionnent.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

L'apposition de panneaux, calicots de publicité sur les différents murs de la propriété est interdite.

Le séchage du linge aux fenêtres ou sur les parties collectives, et, d'une manière générale, toute utilisation des espaces libres contraire à la bonne tenue de l'immeuble, sont interdits.

Sont également interdits le stationnement des voitures dans les jardins, voies et allées qui devront toujours rester libres pour permettre la circulation des véhicules et notamment des services de sécurité.

Il ne pourra être scié ou fendu du bois dans les appartements ni dans les parties communes, mais seulement dans les caves.

Les provisions encombrantes ou malpropres (bois, charbons, vins en fûts, fuel, etc.) devront être faites avant dix heures du matin.

Il ne devra jamais être introduit dans la propriété des matières dangereuses, insalubres ou malodorantes. Les dépôts de toute nature, tels que liquides inflammables, matériaux, vieilles voitures, etc... sont interdits, à l'exception des dépôts de charbon destinés à l'alimentation des chaufferies, qui seront obligatoirement situés dans les sous-sols.

Les propriétaires devront faire ramoner à leurs frais leurs cheminées, poêles et fourneaux, chaque fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an et justifier au syndic de l'exécution de ce travail.

Chacun des copropriétaires placera un tapis-brosse dont le modèle sera donné par le syndic à l'entrée de son appartement et le maintiendra en bon état de propreté.

Chacun des copropriétaires d'appartement pourra louer les locaux lui appartenant à des personnes honorables et de bonne vie et moeurs qui devront occuper les lieux bourgeoisement. Pour tous les locaux, les baux et locations devront imposer aux locataires, à paine de résiliation de leur contrat, l'obligation de respecter les clauses du présent titre.

En toute hypothèse, le propriétaire restera personnellement garant et responsable de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été conclu sur les locaux de l'immeuble, une copie du contrat, (ou un simple avis en cas de location verbale) devra être adressée au syndic par pli recommandé, dans les quinze jours de la signature ou de sa conclusion; tous avenants et actes modificatifs devront lui être signifiés dans les mêmes conditions.

Chacun des copropriétaires pourra aliéner comme bon lui semblera les parties privées qu'il possède et le droit de copropriété dans les parties communes qui y est attaché; le fractionnement ou la division d'un lot affecté à l'habitation ne pourra être effectué que dans les conditions prévues sous l'article seize ci-après.

#### Article Cinq

##### Usage des "Parties Communes"

1°- Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, sauf à respecter leur destination et à ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

2°- Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra être déposé un objet quelconque dans les parties communes de la propriété. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages, aucun travail de ménage, les tapis ne pourront être secoués ou brossés que jusqu'à dix heures du matin.

3°- Aucun recours ne pourra être exercé contre le syndicat des copropriétaires en cas de Vol ou de détérioration d'objets quelconques, momentanément déposés en quelque endroit que ce soit des parties communes, de même qu'en cas de cambriolage dans les appartements. Le syndicat ne pourra encourir de responsabilité au cas où un occupant jugerait à propos de laisser les clefs de son appartement au gardien, qui, dès lors, serait considéré comme son mandataire, de même, aucune responsabilité ne peut incomber au syndicat à raison des menus travaux que le gardien peut effectuer pour le compte d'un copropriétaire ou occupant qui assurera seul les risques de cette situation.

4°- Aucun recours ne pourra être intenté contre le syndicat des copropriétaires, en cas d'arrêt, pour quelque cause que ce soit, dans le fonctionnement d'un service commun.

#### Article Six

##### Usage des Garages, Boxes et parkings

En outre des droits et obligations prévus au présent titre, les copropriétaires de garages sont soumis aux dispositions ci-après :

1.- Les garages, boxes et parkings ne pourront servir qu'au remisage. IL ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des occupants. Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances sans surprimes et autorisée par les règlements en vigueur.

2.- L'emploi des trompes et avertisseurs ne sera permis que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

#### Article Sept

##### Caractère de Servitudes à perpétuité des dispositions du présent titre I

Les dispositions qui précèdent et qui déterminent les droits et obligations des copropriétaires relativement aux parties communes

nes et aux parties privées de la propriété, constituent des servitu-  
des qui subsisteront à perpétuité, sauf application des articles  
703 à 710 du Code Civil. En conséquence, et par dérogation à l'article  
815 du Code Civil, aucun propriétaire ne pourra demander la lici-  
tation des parties communes.

TITRE II  
CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES DE LA COPROPRIÉTÉ

Article Huit  
Charges Générales

Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires sont  
réparties au prorata des millièmes et comprennent notamment :

Les impôts communs, c'est à dire ceux qui sont afférents au  
sol et aux bâtiments qui sont parties communes générales.

Les salaires des gardiens, concierges, et préposés à la co-  
propriété et ses accessoires.

Les dépenses afférentes aux clôtures du terrain, aux entrées  
communes, à leurs portes et décoration, aux locaux des services  
communs, transformateurs, compteurs, poubelles, branchements et  
canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts.

Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les  
honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble, pour les  
travaux intéressant toute la propriété.

Les primes d'assurances des services communs à l'ensemble  
des copropriétaires.

La consommation d'eau et d'électricité des parties communes  
générales.

Les ustensilles, matériel et fournitures d'entretien général

Article Neuf  
Répartition des Charges (Tableau)

Conformément à l'article 10 de la loi du dix juillet mil  
neuf cent soixante-cinq, les copropriétaires sont tenus de parti-  
ciper aux charges entraînées par les services collectifs et les  
éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que des  
services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la con-  
servation, à l'entretien et à l'administration des parties communes  
proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives  
comprises dans leurs lots, telle que ces valeurs résultent des  
dispositions de l'article cinq de la dite loi.

En conséquence, il est établi ci-après un tableau de répar-  
tition des charges communes.

Tableau

---

---

la formule  
arrêté  
eur général  
Impôts

: Charges communes à l'ensemble: Charges communes à l'ensembl  
: Lots : des copropriétaires sans : des co-propriétaires de cha-  
: : exception : que bâtiment

<u>Bâtiment A</u>		
: lot 1:	6/240°	3/120°
: 2:	2/240°	1/120°
: 3:	6/240°	3/120°
: 4:	2/240°	1/120°
: 5 :	6/240°	3/120°
: 6:	2/240°	1/120°
: 7:	6/240°	3/120°
: 8:	2/240°	1/120°
: 9:	6/240°	3/120°
: 10:	2/240°	1/120°
: 11:	6/240°	3/120°
: 12:	2/240°	1/120°
<u>Bâtiment B</u>		
: 13:	6/240°	3/120°
: 14:	2/240°	1/120°
: 15:	6/240°	3/120°
: 16:	2/240°	1/120°
: 17:	6/240°	3/120°
: 18:	2/240°	1/120°
: 19:	6/240°	3/120°
: 20:	2/240°	1/120°
: 21:	6/240°	3/120°
: 22:	2/240°	1/120°
: 23:	6/240°	3/120°
: 24:	2/240°	1/120°
<u>Bâtiment C</u>		
: 25:	6/240°	3/120°
: 26:	2/240°	1/120°
: 27:	6/240°	3/120°
: 28:	2/240°	1/120°
: 29:	6/240°	3/120°
: 30:	2/240°	1/120°
: 31:	6/240°	3/120°
: 32:	2/240°	1/120°
: 33:	6/240°	3/120°
: 34:	2/240°	1/120°
: 35:	6/240°	3/120°
: 36:	2/240°	1/120°
<u>Bâtiment D</u>		
: 37:	6/240°	3/120°
: 38:	2/240°	1/120°
: 39:	6/240°	3/120°
: 40:	2/240°	1/120°
: 41:	6/240°	3/120°

la formule  
r arrête  
pur général  
mpôts

:Charges communes à l'ensemble:		Charges communes à l'ensemble	
Lots :	des co-proprétaires sans	:	des co-proprétaires de cha-
:	exception	:	que bâtiment
42:	2/240°	:	1/120°
43:	6/240°	:	3/120°
44:	2/240°	:	1/120°
45:	6/240°	:	3/120°
46:	2/240°	:	1/120°
47:	6/240°	:	3/120°
48:	2/240°	:	1/120°
<u>Bâtiment E</u>		:	
49:	6/240°	:	3/120°
50:	2/240°	:	1/120°
51:	6/240°	:	3/120°
52:	2/240°	:	1/120°
53:	6/240°	:	3/120°
54:	2/240°	:	1/120°
55:	6/340°	:	3/120°
56:	2/240°	:	1/120°
57:	6/240°	:	3/120°
58:	2/240°	:	1/120°
59:	6/240°	:	3/120°
60:	2/240°	:	1/120°

Article Dix

Contributions aux Charges

La contribution de chacun des copropriétaires dans les charges communes est due même en l'absence de toute occupation.

Article Onze

Règlement des Charges - Fonds de Prévoyance - Garanties

Les copropriétaires verseront au syndic, le jour de leur entrée en jouissance, une provision qui sera fixée par la première assemblée générale.

Le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement les quinze janvier, avril juillet et octobre de chaque année.

Il demandera une provision spéciale pour l'achat de combustible au moment qu'il jugera le plus propice pour faire cet achat. Celui-ci devra avoir lieu avant le premier septembre.

Il produira annuellement, dans le courant du premier trimestre et au plus tard quinze jours avant l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente.

Les provisions demandées par le syndic devront être versées par les copropriétaires dans le mois de la demande. Passé ce délai les retardataires devront payer, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, une pénalité de retard fixée à un pour cent par mois de retard. Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra, en outre, décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants (par exemple la réfection de la toiture). L'assemblée déterminera dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle à l'emploi provisoire qui devra en être fait.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot; elles bénéficient en outre du privilège prévu par l'article 2192-1° du Code Civil en faveur du bailleur, le tout conformément à l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

TITRE III

MUTATION DE PROPRIETE - HYPOTHEQUE - MODIFICATION DES LOTS

Article Douze

Mutation entre vifs

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation.

L'ancien copropriétaire reste tenu vis à vis du syndic du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

Avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, le syndic doit adresser au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

1°- Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat;

Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale, mais non encore exécutée.

2°- Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

A défaut par le vendeur de présenter 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, l'acquéreur doit donner avis de la mutation au Syndic par lettre recommandée avec avis de réception.

Avant l'expiration du délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu par l'acquéreur, par acte extrajudiciaire, opposition au versement de fonds pour obtenir le paiement de la créance du syndicat.

L'opposition doit, à peine de nullité, énoncer le montant et les causes de la créance et consentir 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 le délai sus-indiqué.

#### Article Treize Mutation par Décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement par lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession, et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions de l'article douze ci-dessus sont applicables.

Article Quatorze  
Election de domicile

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit, comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble, chez le syndic.

Les notifications et mises en demeure prévues par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.

Article Quinze  
Hypothèques

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 40 et 41 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 40 et qu'il renonce par conséquence au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il sera tenu en outre d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 43 ci-après.

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

Article Seize  
Modification des lots

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article douze de la loi du dix juillet mil neuf cent sixante-cinq, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés conformément à l'article 24 de ladite loi.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots, mais sous les mêmes conditions.

Toute modification 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 lots distincts.

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 pourra avoir lieu que si les lots réunis ne sont pas grevés lors de la publication de l'acte modificatif, de droits ou charge différents publiés au fichier immobilier.

### Troisième Partie

## ADMINISTRATION DE LA PROPRIETE

### TITRE I

### SYNDICAT

#### Section I

#### Syndicat - Fonctionnement

#### Article Dix-Sept

#### Constitution - Objet - Qualités

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des co-proprétaires.

Il peut modifier le présent règlement de propriété.

#### Article Dix-Huit

#### Fonctionnement

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndicat comme il sera expliqué plus loin.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, et le décret numéro 67-223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Il a pour dénomination: "~~Syndicat~~ des propriétaires de l'immeuble "SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE LA RESIDENCE DU FIEF-CHAPON".

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est dans l'immeuble ou en tout autre lieu choisi par l'assemblée des copropriétaires.

#### Section II

#### Assemblée Générale des Copropriétaires

Article Dix-Neuf  
Première Réunion

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle lamoitié au moins des lots se trouvera appartenir à des propriétaires différents.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif et fixera le chiffre de sa rémunération. Elle nommera également un syndic suppléant.

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

Article Vingt  
Convocation

Le syndic convoquera l'assemblée générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier trimestre.

Si le syndic n'a pas convoqué pour le trente-et-un mars au plus tard l'assemblée générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée par le conseil syndical ou par l'un quelconque des copropriétaires.

Le syndic devra, en outre, convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite, soit par des copropriétaires représentant au moins le quart de l'ensemble des voix soit par le président du Conseil Syndical, s'il en existe un.

La demande doit être adressée au syndic par lettre recommandée avec avis de réception.

Faute par le syndic de réunir l'assemblée, celle-ci est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical, après une mise en demeure notifiée au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Lorsqu'il n'existe pas de conseil syndical ou que le président de ce dernier ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut avoir provoqué ladite convocation dans les conditions prévues à l'article cinquante du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile ~~à~~ ou à un domicile par eux élu dans ladite ville et mises à la poste à ~~Paris~~ —, au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à huit jours. Ces lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués. Elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faut-il par elles de faire connaître l'indivision et de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de

l'ancien copropriétaire ou au domicile par lui élu.

Section III  
Tenue des Assemblées  
Voix - Majorités - Quorum

Article Vingt-et-Un  
Lieu de Réunion

L'assemblée générale se réunit, soit dans l'immeuble, soit au cabinet du syndic, sauf modification décidée par les copropriétaires votant comme il sera dit à l'article vingt-six paragraphe deux du présent règlement.

Article Vingt-Deux  
Présidence - Bureau - Feuille de Présence

L'assemblée est présidée par le copropriétaire présent et acceptant, possédant ou représentant pour son compte ou comme mandataire le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété. En cas d'égalité, la désignation du président a lieu au moyen d'un tirage au sort.

Le syndic, son conjoint, et ses proposés ne peuvent présider l'assemblée.

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété tant en leur nom que comme mandataire.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des copropriétaires.

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, le nombre de quotes-parts de copropriété possédées par chacun d'eux et les quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges, le nombre de voix dont ils disposent. Cette feuille est certifiée par le bureau. Elle est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

Article Vingt-Trois  
Représentation des Copropriétaires

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois le syndic, son conjoint et ses proposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

### Article Vingt-Quatre

#### Modalités des Délibérations - Procès-verbaux

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

Dans les six jours de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, notifie à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau.

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

### Article Vingt-Cinq

#### Nombre de voix des copropriétaires

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts des parties communes.

Toutefois lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix et autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles neuf, dix et onze du présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter.

Chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses.

### Article Vingt-Six

#### Majorités

Les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement le droit de prendre part au vote sur la résolution considérée.

Les décisions entrant dans les prévisions des articles vingt-cinq et vingt-six de la loi du dix juillet mil neuf cent soixant-cinq, seront prises dans les conditions respectivement prévues par chacun de ces textes, lesquels sont ainsi conçus :

I.- "Article Vingt-Cinq" - Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

"a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article vingt-quatre;

"b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci;

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

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

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

"f) La modification de la répartition et d'exécution des charges visées à l'alinéa premier de l'article dix rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

"A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article vingt-quatre".

II.- "Article Vingt-Six" - Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois-quarts des voix des décisions concernant :

"a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25d;

"b) la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;

"c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés à l'article 25e ci-dessus;

"L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété;

"Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble/

Article Vingt-Sept  
Effets des décisions

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été représentés à la réunion. Elles sont notifiées aux non présents et aux dissidents au moyen d'une copie du procès-verbal de l'assemblée, certifiée par le syndic et qui leur est adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

TITRE II

SYNDIC

Article Vingt-huit

Nomination

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, Il est rééligible.

Article Vingt-Neuf

Rémunération - Durée des fonctions

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions. Cette durée ne peut être supérieure à trois ans.

Article Trente

Démission

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

Article Trente-et-Un

Vacance de l'emploi

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions seront assurées, soit par le syndic suppléant désigné par l'assemblée générale, soit à défaut, par le copropriétaire représentant le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, sans qu'il soit fait état des lots appartenant indivisément à plusieurs personnes.

Article Trente-Deux

Mission du Syndic

Le syndic est chargé :

- D'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale;
- D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et en cas d'urgence de faire procéder de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble;
- De représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq et notamment par l'article dix-huit de cette loi.

Le syndic agira dans les conditions définies par le décret n° 67-223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Article Trente-Trois

Substitution

Seul responsable de sa gestion le syndic ne peut se faire substituer.

Article Trente-Quatre

Délégation de pouvoirs

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article vingt-cinq de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

Article Trente-Cinq  
Empêchement - Carence

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

TITRE III  
CONSEIL SYNDICAL

Article Trente-Six/

Conformément à l'article vingt-et-un de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, un conseil syndical peut à tout moment être institué en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Il agira conformément aux prescriptions édictées par le décret n° 67-223 du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept.

Les membres de ce conseil, choisis obligatoirement parmi les copropriétaires, sont élus pour trois ans par l'assemblée générale. Ils sont rééligibles et leurs fonctions sont gratuites; ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale.

Le Conseil Syndical élit un Président; il se réunit à la demande du président au moins une fois par semestre; il peut être en outre réuni à la demande de l'un de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité, à condition que la moitié au moins des membres soient présents ou représentés.

Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur son activité et les avis qu'il a donnés au syndic.

TITRE IV  
ASSURANCES

Article Trente-Sept

Le syndicat sera assuré contre :

- 1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glace (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou grange ou contre les locataires et occupants de ces locaux);
- 2°- Le recours des voisins et le recours des locataires;
- 3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut de réparations, vices de constructions ou de réparations, etc...)

~~Les ascendeurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.~~

Article Trente-Huit

Les questions relatives aux assurances seront débattues et

tranchées par les copropriétaires à qui incomberont le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

#### Article Trente-Neuf

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis à vis des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

#### Article Quaranté

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

#### Article Quarante-et-Un

Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle sera finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédant à titre de réserve spéciale.

#### Quatrième Partie

### AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION - RECONSTRUCTION

#### Article Quarante-Deux

##### Améliorations - Additions - Surélévation

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles trente et trente-sept de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq lesquelles sont ainsi conçus:

"Article Trente- L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article vingt-six peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

"Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article trente-six ci-après en proportion des avantages qui résulteront de travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir

compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

"Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien ou de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaire peut être autorisé par le tribunal de Grande Instance à exécuter aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'améliorations visés à l'alinéa premier ci-dessus; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées; les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

"Article Trente-et-Un- Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut 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 trente ci-dessus.

"Article Trente-Deux- Sous réserve des dispositions de l'article trente-quatre de la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article trente-six, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"Article Trente-Trois- La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

"Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent 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.

"Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

"Article Trente-Quatre- La décision prévue à l'article trente n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article quarante-deux, alinéa deux, saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état

aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

"Article Trente-cinq- La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

"La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article vingt-six, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires de lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

"Si le règlement de copropriété stipulé une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

"Article Trente-Six- Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des 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, ont droit à une indemnité.

"Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article trente, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article trente-cinq, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

"Article Trente-Sept- Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article trois outre que le droit de mitoyenneté devient caduc si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

"Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

"Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article vingt-cinq, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

"Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des propriétaires.

#### Article Quarante-Trois Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles trente-deux et quarante-cinq.

un de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, lesquels sont ainsi conçus :

"Article Trente-Huit- En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

"Article Trente-Neuf- En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre trois sont applicables (article quarante-deux du présent règlement de copropriété).

"Article Quarante- Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits affectés par priorité à la reconstruction.

"Article Quarante-et-Un- Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article trente-huit ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

#### Cinquième Partie

#### LITIGES

#### article Quarante-Quatre

I.- Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq, 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 des dites 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 par ladite loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, 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 16-1 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq.

II.- Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37, et 42 de la loi du dix juillet mil neuf cent

soixante-cinq, et celles du décret du dix-sept mars mil neuf cent soixante-sept, prises pour son application, sont réputées non écrites.

III.- Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Toutefois, le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, mêmes s'il n'ont pas été publiés au fichier immobilier s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté dans les actes de transfert ou de constitution de droits réels qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

#### Sixième Partie.

#### FORMALITES - DISPOSITIONS DIVERSES - FRAIS

##### Publicité Foncière

Une expédition du présent règlement de copropriété sera publiée au bureau des hypothèques de NIORT.

##### Obligation des propriétaires successifs

Dans tous les contrats déclaratifs et translatifs de la propriété d'une ou plusieurs parties de l'immeuble, objet du présent règlement de copropriété, les nouveaux propriétaires devront s'obliger à son exécution et faire élection de domicile attributif de juridiction dans le département des Deux-Sèvres.

A défaut de l'avoir fait, ce domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble, objet du présent règlement.

##### REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun titre de propriété aux acquéreurs des lots formés qui pourront faire délivrer à leurs frais, ceux dont ils pourraient avoir besoin et seront subrogés dans tous les droits des comparants à ce sujet.

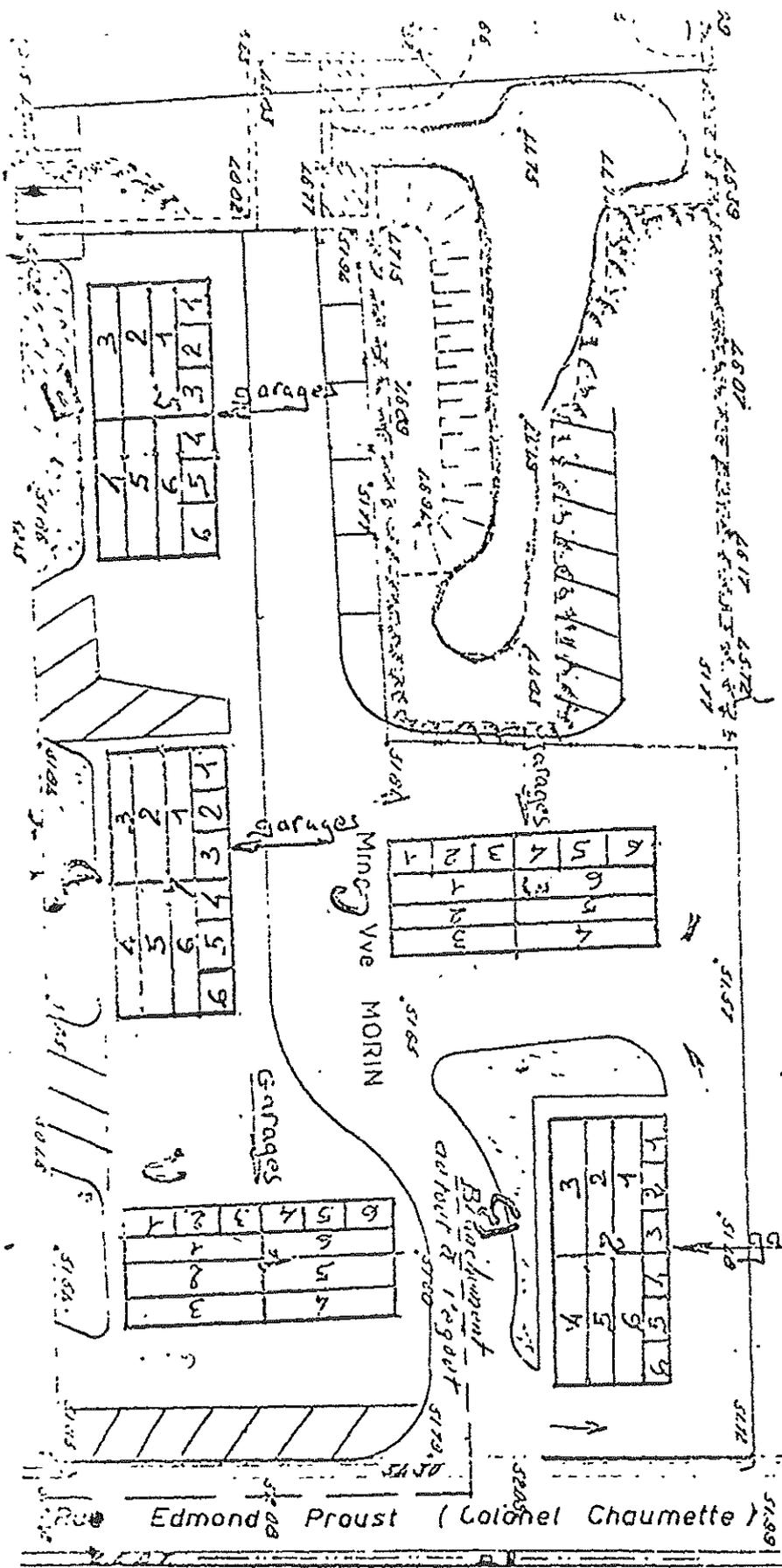
##### FRAIS

Tous les frais des présentes et de leurs suites seront supportés par les comparants ainsi que ceux des plans et de masurage, de désignation des lots de l'ensemble immobilier et tous autres faits par l'architecte, pour arriver à l'établissement du présent règlement.

##### Annexes

- Sont demeurés ci-joints et annexés après mention :
- le plan de l'ensemble immobilier,
  - le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division dudit ensemble immobilier,
  - et le permis de construire délivré par Monsieur le Préfet





Annexé à la minute, d'un acte  
 repartant Michel AUBERT, Notaire,  
 à Nice (Deux-Côtes), soussigné,  
 le 13 octobre 1910.  
 Signé : AUBERT

Mr GIRARD Morcel

A = JERMY  
 B or C = TRISTANT  
 D or E = BELLART

26.28  
 48.29  
 46.12  
 45.89  
 26.19  
 21.12  
 15.78  
 27.97

Coût de la formule  
fixe par arrêté  
du Directeur général  
des Impôts

TABLEAU RECAPITULATIF de l'état descriptif de division de  
l'ensemble immobilier de la RESIDENCE DU FIEF-CHAPON

N° du Lot	Câti-ment	Situation	Nature du Lot	QUOTE-PART	
				dans propriété du sol et parties communes générales	dans parties communes particulières du Bâtiment
1	A	Premier étage	Appartement à gauche	6/240°	3/120°
2	A	Rez de chaussée	Garage à droite	2/240°	1/120°
3	A	Premier étage	Appartement à droite	6/240°	3/120°
4	A	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
5	A	Second étage	Appartement à gauche	6/240°	3/120°
6	A	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
7	A	Second étage	Appartement à droite	6/240°	3/120°
8	A	Rez de chaussée	Garage à gauche	2/240°	1/120°
9	A	Troisième étage	Appartement à gauche	6/240°	3/120°
10	A	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
11	A	Troisième étage	Appartement à droite	6/240°	3/120°
12	A	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
13	B	Premier étage	Appartement à gauche	6/240°	3/120°
14	B	Rez de chaussée	Garage à droite	2/240°	1/120°
15	B	Premier étage	Appartement à droite	6/240°	3/120°
16	B	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
17	B	Second étage	Appartement à gauche	6/240°	3/120°
18	B	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
19	B	Second étage	Appartement à droite	6/240°	3/120°
20	B	Rez de chaussée	Garage à gauche	2/240°	1/120°
21	B	Troisième étage	Appartement à gauche	6/240°	3/120°
22	B	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
23	B	Troisième étage	Appartement à droite	6/240°	1/120°
24	B	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
25	C	Premier étage	Appartement à gauche	6/240°	3/120°
26	C	Rez de chaussée	Garage à droite	2/240°	1/120°
27	C	Premier étage	Appartement à droite	6/240°	3/120°
28	C	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
29	C	Second étage	Appartement à gauche	6/240°	3/120°
30	C	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
31	C	Second étage	Appartement à droite	6/240°	3/120°

Coût de la formule  
fixe par arrêté  
du Directeur général  
des Impôts

		Situation	Nature		QUOTE-PART
35	C	Rez de chaussée	Garage à gauche	2/240°	1/120°
36	C	Troisième étage	Appartement à gauche	6/240°	3/120°
37	C	Rez de chaussée	Garage	1/240°	1/120°
38	C	Troisième étage	Appartement à droite	6/240°	3/120°
39	C	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
40	D	Premier étage	Appartement à gauche	6/240°	3/120°
41	D	Rez de chaussée	Garage à droite	2/240°	1/120°
42	D	Premier étage	Appartement à droite	6/240°	1/120°
43	D	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
44	E	Second étage	Appartement à gauche	6/240°	3/120°
45	E	Rez de chaussée	Garage	2/240°	2/120°
46	D	Second étage	Appartement à droite	6/240°	3/120°
47	D	Rez de chaussée	Garage à gauche	2/240°	1/120°
48	D	Troisième étage	Appartement à gauche	6/240°	3/120°
49	D	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
50	D	Troisième étage	Appartement à droite	6/240°	3/120°
51	E	Premier étage	Appartement à gauche	6/240°	3/120°
52	E	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
53	E	Second étage	Appartement à gauche	6/240°	3/120°
54	E	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
55	D	Second étage	Appartement à gauche	6/240°	3/120°
56	E	Rez de chaussée	Garage à gauche	2/240°	1/120°
57	E	Troisième étage	Appartement à gauche	6/240°	3/120°
58	E	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
59	E	Troisième étage	Appartement à droite	6/240°	3/120°
60	E	Rez de chaussée	Garage	2/240°	1/120°
				TOTAL	240/240°
					120/120°

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me Michel AUBERT, notaire à Niort (Deux-Sèvres) soussigné, le treize octobre mil neuf cent soixante dix, signé : AUBERT

Coût de la formule  
fixe par arrêté  
du Directeur général  
des Impôts

DELEGATION DE  
LE DU LOGEMENT

DEUX-SEVRES

DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT  
DU LOGEMENT

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune : 1:2:1:  
Nombre de : : : :  
logements : 0:0:3:0:

N° 54.771/

LE PREFET DES DEUX-SEVRES  
Officier de la Légion d'Honneur

- VU le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation ;
- VU le décret n° 58-1466 du 31 Décembre 1958 relatif aux lotissements ;
- VU le décret n° 59-398 du 28 Juillet 1959, fixant, en application du décret n° 58-1466 du 31 Décembre 1958 relatif aux lotissements, les formes et délais d'instruction des demandes de lotissement ;
- VU le décret n° 61-1036 du 13 Septembre 1961 portant règlement d'Administration publique pour l'application des articles 87 et 101 du C.V.H. et relatif au permis de construire ;
- VU le décret n° 61-1298 du 30 Novembre 1961 portant règlement d'Administration publique pour l'application de l'article 91 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et notamment les articles 9 et 14 ;
- VU la demande présentée par les Consorts BELLIART, TERNY, TRISTANT tendant à obtenir la délivrance du permis de construire des immeubles à usage d'habitation groupés (30 logements en 5 immeubles) à NIORT, rue Edmond Proust (Colonel Chaumette) ;
- VU l'avis en date du 26 Décembre 1969 de M. le Maire de NIORT ;
- VU l'ensemble des pièces figurant au dossier et notamment la désignation cadastrale du terrain, le plan de division parcellaire et la superficie de chacun des lots ;
- SUR proposition de M. le Directeur Départemental de l'Equipement et du Logement ;

- A R R E T E -

ARTICLE 1er - Le Permis de Construire des immeubles à usage d'habitation groupés (30 logements en 5 immeubles) sur un terrain sis à NIORT, rue Edmond Proust (Colonel Chaumette), cadastré n° 597p, 598p, 596p, 595 de la section H et cadastré n° 1460, 1404p et 1460 de la section F est ACCORDE, aux Consorts BELLIART-TERNY, TRISTANT, pour les travaux décrits dans la demande présentée sous réserve du respect des conditions particulières ci-après :

- Un dossier technique concernant la voirie et les réseaux de distribution et d'assainissement devra être soumis à l'acceptation des services techniques municipaux.

Le dossier comprendra : les plans d'exécution cotés (plans, coupes de long, profils en travers et détails complets des ouvrages), les calculs de calcul des ouvrages.

40° Page

.../...

Une notice descriptive, Ce descriptif précisera la provenance et la quantité des matériaux utilisés.  
Le maître d'œuvre chargé des travaux de viabilité sera simultanément désigné dans le dossier technique.  
Les travaux ne pourront être entrepris qu'après acceptation du dossier par les services techniques municipaux.

Les tonalités de façades autres que "ton pierre gris très clair ou blanc" devront faire l'objet d'un accord préalable du Directeur Départemental de l'Équipement et du Logement.

Les couleurs telles que jaune citron, mauve, bleu vif, rouge vif, ne pourront pas être employées pour la face extérieure des menuiseries.

ARTICLE 2 - Le présent permis sera périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

ARTICLE 3 - Conformément aux dispositions de l'article 15, du décret n° 61-1486 du 13 Septembre 1961, le présent arrêté portant délivrance du permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue à l'article 2, du décret n° 50-1455 du 31 Décembre 1958 relatif aux lotissements est **ACCEPTE**.

ARTICLE 4 - Mention sera faite du présent arrêté et de sa date dans tous les actes et promesses de vente et dans tous engagements de location ou de location-vente.

ARTICLE 5 - M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur Départemental de l'Équipement et du Logement et ... le Maire de NIORT sont chargés chacun, en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Copie du présent arrêté sera notifiée au pétitionnaire qui en fera mention par affichage sur le terrain avant l'ouverture des chantiers et pendant toute la durée de ce dernier.

Un exemplaire de l'arrêté sera en outre publié par voie d'affichage à la Mairie pendant une durée de deux mois.

Niort le 9 Février 1970

Le préfet, Pour le préfet et par délégation,

Pour le directeur de l'équipement et du logement, le chef du service urbanisme opérationnel et construction, signé HOYON

Pour ampliation Pour le directeur de l'équipement et du logement le chef du service urbanisme opérationnel et construction, signé HOYON

Le soussigné PREFET des DEUX-SEVRES  
certifie que l'identité complète des requérants  
dénomés dans le présent document et désignés ci-  
après lui a été régulièrement justifiée.

M. Jean, Fernand, Gabriel BELLIART né le 23 Juin 1923  
au DUSSEAU (Deux-Sèvres), demeurant à NIORT, 35, rue  
Ricard.

Mme Andréo, RAYMOND épouse BELLIART née le 9 Août 1930  
à FENIOUX (Deux-Sèvres), demeurant à NIORT, 35, rue  
Ricard.

M. Georges, André TERNY, né le 5 Mars 1920 à SAUZE-  
VAUSSAIS (Deux-Sèvres), demeurant à NIORT, 83, avenue  
de Paris.

Mme Alice, Fernande, LOTTE épouse TERNY, née le 8 Octobre  
1919 à LORIGNE (Deux-Sèvres), demeurant à NIORT, 83,  
avenue de Paris.

M. Jean, Maurice, Eugène TRISTANT, né le 17 Octobre 1923  
à COULON (Deux-Sèvres), demeurant à NIORT, 28, avenue  
de la Rochelle.

Mme Marcelle, Léone PIJAULT épouse TRISTANT, née le 5  
Mars 1925 à BESSINES (Deux-Sèvres), demeurant à NIORT  
28, Avenue de La Rochelle.

Niort le 9 février 1970

Le préfet

P. le préfet et par délégation,

Pour le directeur de l'équipement et du logement

le Chef du service urbanisme opérationnel et construction

signé HOYON

Pour ampliation

Pour le directeur de l'équipement et du logement, le chef du ser-  
vice urbanisme opérationnel et construction, G. HOYON

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me Michel AUBERT

Notaire à Niort à Niort (Deux-Sèvres) soussigné, le 13 octobre  
1970

signé : AUBERT.

Le soussigné : MAITRE Michel AUBERT, notaire à Niort  
(Deux-Sèvres) certifie la présente copie contenant quarante deux  
pages exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expé-  
dition destinée à recevoir la mention de publication et approuve

cinquante sept barres en cinq blancs, cinq lignes entières et quarante six mots rayés nuls.

Et il certifie en outre que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée.

A Niort le quinze octobre mil neuf cent soixante dix.



*M. Aubert*

Mention

Pour la perception du salaire de M. le Conservateur, la valeur du sol des constructions attribuées à M. Tribaut est évaluée Douze mille francs, à M. Belliard également Douze mille francs et à M. Terry Six mille francs.

*Jh.M.*

Et la valeur de chaque appartement (y compris le garage y attaché) étant de cinquante mille francs, M. Tribaut reçoit ses lots pour un total de Six cent mille francs, M. Belliard également pour Six cent mille francs et M. Terry pour trois cent mille francs.

*Jh.M.*

