

**DROIT DE TIMBRE
PAYE SUR ETAT**

Autorisation du 1-6-79

- 1 -

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE

Le *vingt-neuf* décembre

Maître Alain MITRY, notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle Alain MITRY, Antoine BAUDRY et Thierry VINCENDEAU, titulaire d'un Office notarial à NANTES 1 rue de Constantine,

A RECU LE PRESENT ACTE AUTHENTIQUE A LA REQUETE

DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE PLACE MANGIN n° 1-2-3-4 a NANTES résultant d'un règlement de co-propriété état descriptif de division établi par Me BERTIN, notaire à NANTES en date du 22 avril 1963 publié au 1er bureau des Hypothèques de NANTES le 10 mai 1963 volume 9060 n° 37

Représenté par son syndic,

Le CABINET BOURCY, sarl dont le siège est à NANTES, 6 rue Vidie immatriculé au RCS NANTES sous le n° B 349 282 640

Nommé à cette fonction par l'Assemblée générale des co-propriétaires en date du *4 juin* 1994

Le CABINET BOURCY représenté par Mr BOURCY Thierry, son gérant, domicilié au siège, 6 rue Vidie à NANTES

LEQUEL, es-qualités, a, par ces présentes, déposé au rang des minutes de l'Etude :

La copie certifiée conforme de l'Assemblée générale du 4 Juin 1994 tenue par les co-propriétaires de l'immeuble cadastré section DS n° 2 pour 2a 40- DS n° 3 pour la 90- DS 4 pour la 90 - DS 5 pour 2a 08

Cette assemblée avait notamment pour objet l'adoption d'un nouveau règlement de co-propriété.

Cette assemblée ainsi que le règlement de co-propriété sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

- PUBLICITE FONCIERE -

Les présentes seront publiées au 1er bureau des Hypothèques de NANTES.

- FRAIS -

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront à la charge de la co-propriété.

DONT ACTE sur une page

Et lecture faite, Monsieur BOURCY es-qualités a. signé avec le notaire associé aux date et lieu indiqués en tête des présentes.

Signé : M. BOURCY, - Me Alain MITRY notaire.

des HYPOTHEQUES de NANTES 1er Bureau, le 7/02/95
Volume 1995 P N° 417

Droits: 500 F
Salaires: 100 F
TOTAL: 600 Frecu: Six Cents Francs

Le Conservateur : P. HOUÉE

[Signature]

Suit la teneur des annexes :

- I -

ASSEMBLEE GENERALE

IMMEUBLE 1 - 2 - 3 - 4 PLACE MANGIN

PROCES-VERBAL

- - -

LE SAMEDI 4 JUIN 1994 à 14 Heures 30 à NANTES, 14 Rue Michel
Rocher, sur convocation du Syndic par lettre recommandée avec accusé de
réception, les copropriétaires de l'immeuble 1 - 2 - 3 - 4 PLACE MANGIN
se sont réunis en Assemblée générale sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation des comptes
- Budget prévisionnel pour le prochain exercice
- Renouvellement du mandat du Syndic
- Entretien courant de l'immeuble
- Possibilité de fermeture de la cour à l'aide d'une barrière automatique avec ouverture par émetteur radio
- Possibilité de reprise partielle de la cour, soit 48 m2
- Adoption du règlement de copropriété déjà proposé
- Création d'un abri vélomoteur dans la cour
- Installation d'un interphone au n° 2 et n° 3
- Eclairage des entrées arrière.

Le Syndic dépose sur son bureau la feuille de présence et après pointage, il apparaît que SOIXANTE DIX propriétaires sur QUATRE VINGT SEPT réunissant 3269 / 4.000 des voix sont présents ou représentés.

Mme RINCE et Monsieur LEBLAIS sont désignés à l'unanimité comme Présidents de séance, le syndic assure le secrétariat et il est passé à l'ordre du jour.

Après avoir délibéré, les copropriétaires de l'immeuble adoptent les résolutions suivantes :

1° Résolution :

Avant d'approuver les comptes, M^{lle} CHEVALLIER fait remarquer qu'au n° 3, il y a eu plusieurs interventions de réparations du vide-ordure qui ont engendré des frais importants : 1988 : appartement TARAUD

1992 : appartement ABLINE 4ème
1993 : appartement 3ème
1994 : appartement JOULIN 4ème

Madame LECLERC fait également remarquer que le contrat Ascenseur a augmenté entre 1992 et 1993 de 8,9 % - L'entreprise OTIS sera donc revue pour cette augmentation.

Les comptes arrêtés à ce jour sont approuvés à l'unanimité, à l'exception de Madame LECLERC qui s'abstient.

L'Assemblée demande au Syndic d'être vigilant pour les comptes débiteurs et d'engager toutes les poursuites nécessaires, en particulier au N° 1 : M. GARCELON - Mme LAMBOT - Au n° 3 : M. BOUARICHA - et au N° 4 : Mme NEDOREZOFF - M. PINGAUD - M. POTINIERE -

2° Résolution :

Le budget prévisionnel est accepté pour assurer la trésorerie de l'immeuble.

3° Résolution :

Le mandat du syndic est reconduit pour une année renouvelable par tacite reconduction.

4° Résolution :

L'Assemblée passe alors au vote sur le projet de règlement de copropriété tel que proposé. Après discussion, il est passé au vote :

VOTENT POUR : Au n° 1 :

Mme BERNARD - Mme CAPUS - M. CHUTIN - M. DABOUI - M. ERIAUD - M. FOULONNEAU - M. GUENEL - Mme LAMBOT - M. LEBLAIS - Melle MITSCH - Mme PAROIS - Mme PIGNARD - M. RAFFIN - M. RICHARD - M. ROUSSEL - M. SALMON - M. VANDERQUAND, soit 700 / 1000

Au n° 2 :

AMOR MARTINEZ - M. BARRETEAU - M. BAUDU - M. BELIARD - M. BIRAUD - Mme PLEDEL - Mme CORMERAIS - Mme ERIAUD - M. FOUQUET - M. FRESNEL - M. GOYAU - Mme GUILLET - M. LAOUENAN - M. LOUERAT - M. MARY - Mme ORTHION - Mme PAJOU - M. PEANNE - Mme RINCE - Melle THIBAUT - soit 954 / 1000

Au n° 3 :

M. ABLINE - M. BAUQUIN - Mme BERTIN - Melle CHEVALIER - Mme CHEVILLARD - Mme GUILLET - M. GUILLET Jean - M. HERVOUET - M. LE MOAL - Mme MEVEL - Mme NICAISE - M. SIMONEAU E. - Mme SIMONEAU Ludovic - Melle TOURNEUR, soit 646 / 1.000

Au n° 4

M. ARNAUD - M. BROUSTAL - Mme CAPUS - Mme CHANONAT - M. CHAPIN - Mme COLLINEA - Mme GUENEL - M. LAHEUX - M. LEBEC - M. MERCIER - Mme NICAISE - M. PICOT - M. ROBERT, soit 678 / 1.000

VOTENT CONTRE :

N° 1 : M. SCHMITT - soit 33 / 1000

N° 2 : -

N° 3 : -

N° 4 : M. GALZIN - M. FESSIOT, soit 116 / 1.000

ABSTENTIONS :

N° 3 : M. LASO, soit 53 / 1.000

N° 4 : Melle LEROY - M. NEDOREZOFF, soit 89 / 1.000

Soit dans la propriété du sol :

$(700 \times 290 \text{ 0/00}) + (954 \times 229 \text{ 0/00}) + (646 \times 229 \text{ 0/00}) + (678 + 252 \text{ 0/00}) =$
740 / 1.000

La double majorité de l'article 26 étant obtenue le règlement de copropriété sera déposé entre les mains de Maître MITRY, Notaire, pour être enregistré. L'Assemblée donne tous pouvoirs au Syndic pour déposer l'acte.

NOTA : IL est ici rappelé qu'il est interdit d'évacuer les eaux vannes (WC) dans les canalisations d'eaux usées (salle d'eau, cuisine, balcon de service) et inversement.

.../...

5° Résolution :

L'Assemblée aborde le problème de fermeture de la cour par une barrière levante - Après discussion, il est demandé de faire étudier la possibilité d'installation de plots escamotables télécommandés - Une alimentation électrique indépendante étant prévue :

VOTENT POUR :

N° 1 : Mme BERNARD - Mme CAPUS - M. CHUTIN - M. DABOUI - M. ERIAUD - M. GUENEL - M. LEBLAIS - Melle MITISCH - M. PAROIS - Mme PIGNARD - M. RAFFIN - M. RICHARD - SALMON - M. SCHMITT - M. VANDERQUAND - Soit 571 / 1.000

N° 2 : ~~M. MARTINEZ~~ - M. BARRETEAU - M. BAUDU - M. BELIARD - Mme PLEDEL - Mme CORMERAIS - Mme ERIAUD - M. FOUQUET - M. FRESNEL - M. GOYAU - Mme GUILLET - M. LAOUENAN - M. LOUERAT - M. MARY - Mme ORTHION - Mme PAJOU - M. PEANNE - Mme RINCE - Melle THIBAUT - Soit 911 / 1.000

N° 3 : M. ABLINE - M. BAUQUIN - Mme BERTIN - Melle CHEVALIER - Mme CHEVILLA - Mme GUILLET E. - M. GUILLET J. - M. HERVOUET - M. LASO - M. LE MOAL - Mme MEVEL - M. NICAISE - M. SIMONEAU E. - M. SIMONEAU L. - Soit : 656 / 1.000

N° 4 : M. ARNAUD - M. BROUSTAL - Mme CAPUS - M. CHAPIN - M. COLLINEAU - M. GALZIN - M. GUENEL - M. LAHEUX - Melle LEROY - Mme MERCIER - M. NEDOREZOFF - Mme NICAISE - M. PESSIOT, soit 654 / 1.000

VOTENT CONTRE :

N° 1 : M. FOULONNEAU - Mme LAMBOT - M. ROUSSEL - soit 162 / 1.000

N° 2 : M. BIRAUD -, soit 43 / 1.000

N° 3 : Melle TOURNEUR, soit 43 / 1.000

N° 4 : Mme CHANONAT - M. LEBEC - M. ROBERT - soit 177 / 1.000

ABSTENTION : M. PICOT, soit 52 / 1.000 - N°4 -

La double majorité de l'Article 26 étant obtenue, la décision de fermeture de la cour, soit avec barrière, soit avec un plot, est prise.

6° Résolution :

Suite à ces travaux, l'Assemblée décide de procéder à des travaux de reprise partielle de la cour, en particulier à l'entrée des parkings et devant le n° 4 pour un montant maximal de l'ordre de 6.000,00 Frs. Madame LAMBOT et Mademoiselle CHEVALIER votent contre.

7° Résolution :

Les copropriétaires décident d'installer au-dessus des portes arrières des immeubles un éclairage.

- Mademoiselle CHEVALIER vote contre.

8° Résolution :

Le stationnement de véhicules à moteur étant interdit dans les entrées des immeubles, les copropriétaires décident de l'installation d'un abri à cyclomoteurs et vélomoteurs dans la cour - Il sera vérifié près des services de l'urbanisme de la nécessité ou non d'une autorisation de travaux. Melle CHEVALIER vote contre ainsi que Monsieur PEANNE.

Il est rappelé que les dégagements au rez-de-chaussée doivent rester libres - A cet effet, la fleuriste au N° 3 sera rappelée à l'ordre et les couloirs de caves encombrés seront nettoyés.

9° Résolution :

L'Assemblée aborde le problème des nuisances occasionnés par la Laverie au n° 4 - Un rendez-vous sera pris sur place avec les personnes concernées - Une solution devant impérativement être trouvée pour la rentrée prochaine, et une réalisation à suivre immédiatement.

10° Résolution :

L'Assemblée aborde le problème de la fermeture totale des immeubles au N° 2 et n° 3 à l'aide d'un interphone, après discussion, il est passé au vote :

Pour le n° 2 :

VOTENT POUR : M. AMON - M. BARRETEAU - M. BAUDU - M. BELIARD -
M. FRESNEL - M. GOYAU - M. LAOUENAN - M. LOUERAT - M. MARY -
Mme ORTHION - M. PAJOU - M. PEANNE - Mme RINCE - Melle
THEBAULT - , soit 685 / 1.000

VOTENT CONTRE : Mme PLEDEL - Mme CORMERAIS - Mme ERIAUD - M. FOUQUET -
Mme GUILLET, soit 226 / 1.000

ABSTENTION : M. BIRAUD, soit 43 / 1.000

La double majorité de l'article 26 étant obtenue, la décision est prise - L'ouverture électrique de la porte arrière étant condamnée et le ferme-porte changé.

Pour le n° 3 :

VOTENT POUR : M. ABLINE - M. BAUQUIN - Mme BERTIN - Mme CHEVILLARD -
M. GUILLET J. - M. HERVOUET - M. LE MOAL - M. MEVEL -
Mme NICAISE - soit 417 / 1.000

VOTENT CONTRE : Melle CHEVALIER - Mme GUILLET E. - M. LASO - M. SIMONEAU E.
M. SIMONEAU L. - Melle TOURNEUR, soit 282 / 1.000

La majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte, la décision est repoussée.

11° Résolution :

Pour la prochaine assemblée, il sera chiffré la réfection complète de la cour et la peinture des cages d'escaliers.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17 H.45.

L. CR MF

Le Secrétaire :
Signé : Monsieur BOURCY

Les Présidents de séance :
Signé :

copie communiqué communiqué

[Signature]
Ch. Rince

Loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 - Article 42 - 2ème alinéa -

Les actions qui ont pour objet de contester les 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 conséquence, il est expressément rappelé que faute par les copropriétaires opposants ou défaillants d'avoir contesté les décisions de l'Assemblée générale du 4 JUIN 1994 dans un délai de deux mois à compter de la réception des présentes devant le Tribunal compétent, ils seraient ultérieurement forclos à le faire.

Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée générale, sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

L. CR MF _____

Ensuite est écrit :
- Annexé à la minute d'un acte reçu par
le Notaire associé soussigné, à NANTES, le 27 Décembre
1994.

Signé : Me Alain MITRY.

- II -

- ENSEMBLE IMMOBILIER -

- N° 1 - 2 - 3 - 4 PLACE VICTOR MANGIN A NANTES -

PROJET DE
REGLEMENT DE COPROPRIETE

- PREAMBULE -

La présent règlement de copropriété a pour but de répondre aux exigences de la loi du 10 Juillet 1965 et sera annexé à l'Etat descriptif de division établi le 22 Avril 1963 par Maître BERTIN, Notaire à NANTES et à l'Assemblée générale du 9 Janvier 1957 décidant des charges d'ascenseurs.

- TABLE DES MATIERES -

- Page 3	TITRE I	<u>DESIGNATION DES IMMEUBLES</u>
- Page 4	TITRE II	<u>DEFINITIONS</u> II A - Parties communes II B - Parties privatives II B1 - Appartements II B2 - Locaux commerciaux II B3 - Notas.
- Page 8	TITRE III	<u>DESTINATION DES 4 IMMEUBLES</u> III A - Appartements III B - Locaux commerciaux
- Page 11	TITRE IV	<u>MODIFICATIONS -</u> IV A - des parties privatives IV B - des appartements IV C - des locaux commerciaux IV D - Règles concernant l'harmonie de l'ensemble des immeubles.
- Page 17	TITRE V	<u>DISPOSITIONS GENERALES D'OCCUPATION -</u> V A - Parties communes et appartements V B - Locaux commerciaux et dépendances V C - Cour commune V D - Consignes particulières V E - Ventes et locations.
- Page 23	TITRE VI	<u>DIVERS -</u> VI A - Vie de la copropriété VI B - Assurances.

- TITRE I : DESIGNATION DES IMMEUBLES -

- 1*) - L'ensemble immobilier est constitué par :
- a) - Les quatre immeubles n° 1 - 2 - 3 - 4 - Place Mangin
 - b) - La cour commune
 - c) - La conciergerie
 - d) - Le fournil du Boulanger.
- 2*) - Chaque immeuble comprenant :
- a) - Parties communes
 - b) - Locaux d'habitation en étages(dits appartements)
 - c) - Locaux commerciaux au rez-de-chaussée.
- 3*) - Ce présent règlement de copropriété oblige ses ayants-droit.

TITRE II : DEFINITIONS

II A : PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un lot ou d'un propriétaire déterminé. Elles sont placées sous le régime de l'indivision forcée. Elles appartiennent à tous les copropriétaires, chacun pour la quote part de droits afférente à chaque lot.

Elles comprennent notamment :

- 1 - Le sol sous immeubles, le terrain de la cour et des plantations
 - La fermeture de la cour ainsi que murets et clôtures.
- 2 - La conciergerie.
- 3 - Les fondations, les gros murs de façade sur place et cour, les murs de pignons mitoyens ou non, les murs de refend (même intérieurs aux locaux), les maçonneries des baies.
- 4 - Le gros oeuvre des murs et plafonds des loggias et balcons d'agrément coté place.
- 5 - Les ornements de façade dont : appuis de fenêtres et garde-corps des balcons d'agrément et loggias, y compris barreaudages métalliques et zinc.
- 6 - Les poutres, solives ou dallages de béton et briques constituant les planchers ou plafonds. Les murs mitoyens aux parties communes et locaux.
- 7 - La toiture de l'ensemble immobilier, avec charpente, couverture zinc, chéneaux et tuyaux d'écoulement des eaux E.P., les conduits de fumée, les tuyaux divers, les souches et têtes de cheminées, les locaux pour ascenseurs.
- 8 - Les conduits et regards des E.P., E.U. et autres canalisations communes aux quatre immeubles.
- 9 - Au rez-de-chaussée : halls d'entrée, couloirs, espaces annexes latéraux, avec les portes et toutes parois dont les murs carrelés.
 - Donnant sur cour : les locaux affectés aux poubelles.
 - Les quatre escaliers, leurs cages et paliers, les gaines et toutes parois (dont châssis vitrés),
 - les escaliers, couloirs et dégagements des caves.
 - Les quatre ascenseurs avec leurs gaines, portes, cabines, locaux de service, machineries et accessoires.
- 10 - Les branchements, les compteurs généraux (eau, gaz, électricité)
 - Les canalisations d'eau, de gaz d'électricité, en gaines jusqu'aux compteurs divisionnaires.

- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, des eaux usées, (ménagères ou wc), du tout à l'égout, de prises d'air ou d'aération, se trouvant même à l'intérieur des locaux (sauf les branchements affectés à l'usage exclusif d'un lot).
- Les installations de vide-ordures et leurs colonnes montantes, à l'exception du vidoir.
- 11 - les installations d'éclairage des parties communes, avec leur minuterie et appareillages de commandes. Les sonneries et interphones.
 - Les antennes de télévision et les cables jusqu'au boites de dérivation, les prises de terre réglementaires.
- 12 - D'une façon générale, tous objets fixes ou mobiles qui par leur caractère ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif d'un propriétaire déterminé,
 - tels : - extincteurs,
 - ustensiles se trouvant pour les besoins du dit immeuble dans les parties communes.
 - tapis-brosses rez-de-chaussée et ascenseurs.

II B - PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire et situées dans les locaux définis dans l'Etat Descriptif de Division de 1963.

Elles comprennent :

II B1 : APPARTEMENTS

- a) - les sols, parquets et carrelages intérieurs avec les lambourdages (hors les dalles de béton citées en II A.6).
- Les cloisons légères intérieures (hors cloisons mitoyennes entre appartements, hors tous gros murs qui sont parties communes).
- Les menuiseries intérieures.
- Les plafonds plâtre et tous revêtements de parois (plâtre, faïence, marbre, etc...).
- les papiers et tentures, décors, peintures, glaces et miroirs intérieurs, etc.....

.../...

- b) - Pour les loggias et balcons donnant sur la place, le revêtement et l'étanchéité du sol, (exclus : murs latéraux, plafonds, garde-corps, barreaudages métalliques cités en II A 4 - II A 5).
- c) - Les appareils sanitaires (lavabos, éviers, wc, miroir, robinetterie.....).
 - Les installations de chauffage de l'eau et des locaux.
 - Les canalisations intérieures à usage exclusif, pour eau potable, gaz, air, eaux usées (sont exclues : colonnes montantes et descendantes).
 - Les tiroirs pivotants des vide-ordures (impérativement en place).
 - les tubages des installations de chauffage au gaz passant dans les cheminées sont une partie privative.
- d) - Les installations intérieures; électricité, sonneries, interphone, télévision...
- e) - Les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont propriété de compagnies concessionnaires).
- f) - Les portes palières.
- g) - Les menuiseries métalliques avec leurs vitres obturant les baies (fenêtres, portes-fenêtres).
 - les persiennes, jalousies, rideaux roulants,
 - les bannes
- h) - Les tapis-brosses sur paliers.
- i) - Les caves avec leur porte et les murs de séparation qui sont mitoyens entre chaque lot.

II B 2 : LOCAUX COMMERCIAUX

- a) - Les paragraphes ci-devant II B 1 - (a - c - d - e - f - i -) s'appliquent ici.
- b) - En plus de ce qui précède :
 - devantures, rideaux métalliques, enseignes (situées sur leur lot propre).
 - pour certains sanitaires communs à plusieurs locaux.
 - Les installations fonctionnelles intérieures propres à l'activité commerciale.

II B 3 : NOTAS

a) - Les énumérations ci-dessus sont limitatives. Toute partie de local qui en est exclue est par le fait même partie commune.

b) - La parcelle n° 20 (fournil du Boulanger) fait l'objet d'un lot privatif. Les travaux étant faits dans le cadre de la copropriété restant à la charge du propriétaire.

- TITRE III : DESTINATION DE L'IMMEUBLE -

Ces conditions s'appliquent à l'ensemble des occupants de l'immeuble : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires.

Tout changement d'affectation d'un lot doit faire l'objet au préalable d'une demande auprès de l'Assemblée générale.

III - A - APPARTEMENTS

Ils sont situés en étages sur dix niveaux - Les caves, locaux accessoires étant soumis aux mêmes conditions.

1) - Les locaux correspondants à ces lots ne peuvent être occupés que bourgeoisement par des personnes de bonne vie et moeurs, de façon à ne pas nuire par leur fait direct ou indirect à la bonne tenue ou à la tranquillité de l'immeuble.

2) - Aucun commerce, aucune profession commerciale ou artisanale ou aucune profession libérale, en dehors de ceux existants au rez-de-chaussée ne peuvent être exercés dans les appartements sauf dérogation accordée par l'Assemblée générale à la majorité de l'Article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 et sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

3) - De toutes façons sont interdites toutes professions ayant une incidence sur l'utilisation ou l'entretien des accès des immeubles et des ascenseurs dont les dimensions et les portes battantes ne permettent pas sans risque l'accès à des chariots ou fauteuils roulants.

4) - Aucun local ne peut être occupé par une personne musicien ou chanteur, qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel, à moins de réaliser une insonorisation suffisante sous le contrôle de l'Architecte, les frais étant à la charge des copropriétaires intéressés.

5) - Les appartements ne doivent pas servir de lieu de réunion (tels : Syndicat, association, enseignement, culte) recevant de façon régulière des personnes.

6) - Un propriétaire utilisant une pièce de son appartement à titre professionnel est soumis aux mêmes règles que ci-dessus.

7) - Les étages ne peuvent faire l'objet d'une extension commerciale des activités du rez-de-chaussée ainsi que les caves.

8) - D'une manière générale, les occupants doivent veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service tant par le bruit, l'odeur ou les émanations.

9) - Enfin, il ne doit pas être entreposé ou stocké au niveau des locaux, appartements ou caves, des matières périssables, inflammables ou explosives quel que soit le récipient fixe ou mobile.

III B : LOCAUX COMMERCIAUX

Ils sont situés uniquement au rez-de-chaussée.

- 1 - Les activités commerciales ne peuvent être exercées que dans les lots du rez-de-chaussée à l'exclusion de tout autre.
- 2 - Les locaux commerciaux ne peuvent pas être occupés à titre d'habitation.
- 3 - L'exercice de certains commerces est interdit, notamment ceux qui, par le bruit, l'odeur ou l'aspect, sont de nature à causer des troubles aux occupants de l'immeuble ainsi qu'au voisinage. Il en est de même pour les commerces qui représentent un danger par la présence de matières inflammables ou explosives (droguerie, peintures, etc....) ou qui sont contraires aux bonnes moeurs (sex-shops ou porno-shops par exemple).
- 4 - Il ne peut être établi dans l'immeuble :
 - aucun établissement de nuit, soumis aux autorisations spéciales de police, Café, Bar, Dancing, ...
 - aucun entrepôt d'alimentation, produits périssables ou non (entrepôt de chiffons) etc...
 - aucun établissement de bains, atelier de Blanchisserie ou atelier de teinture.
 - aucun atelier de forgeron, chaudronnier, serrurier, ferblantier, fumiste, garage automobile, atelier de montage d'accessoires automobiles, cordonnier.
 - aucune fabrique ou autres industries employant des moteurs quelconques de plus d'un CV
 - aucun commerce de Poissonnerie
 - aucun restaurant
 - aucun commerce de Boucherie - Charcuterie - Traiteur
 - aucun garage particulier
 - aucun garage Station-service
 - aucun commerce de traitement de surface des métaux
- 5 - Toute installation de nouveaux commerces doit faire au préalable l'objet d'une décisions d'Assemblée générale à la majorité de l'Article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

.../...

13 MAI 1965

- TITRE IV : MODIFICATIONS -

IV A : MODIFICATIONS DES PARTIES COMMUNES

- 1 - Les choses énumérées au paragraphe IIA ci-devant et tout ce qui a un rapport avec l'harmonie des immeubles ou avec leur structure, ainsi que les baies et fermetures de baies existantes tant sur façade que sur pignons, ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement du Syndicat. (votant avec les majorités en accord avec les lois en vigueur).
- 2 - Il ne peut être établi sur façades ou pignons rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins des immeubles ou être en contravention avec les règlements régissant l'urbanisme ou la voirie.
- 3 - Il ne peut être installé sur la toiture aucune antenne, radio privée ou installation quelconque sans autorisation du Syndicat. Il en est de même pour toute pose de dispositif émetteur ou récepteur de télévision (antenne ou parabole)
Si un dispositif collectif est installé, chaque occupant doit se faire brancher moyennant paiement d'une redevance payable au propriétaire du dit dispositif.
- 4 - Il ne peut être installé sur les façades des immeubles, y compris sur loggias et balcons, aucun appareil ou antenne visible de l'extérieur.
- 5 - L'autorisation d'installer des enseignes publicitaires, panneaux, lanternes ou écriteaux quelconques sur toitures, sur façades, pignon ou ailleurs, est réservée au Syndicat qui pourra la supprimer par décision majoritaire.
- 6 - Le Syndicat se réserve le droit de régler les plaques professionnelles ou publicitaires et enseignes apposées dans les parties communes ou sur les murs extérieurs ainsi que le modèle de boîtes aux lettres.
- 7 - Les propriétaires peuvent apposer sur les portes palières desservant leur appartement une plaque de dimension acceptable indiquant leur nom et qualité.

.../...

13 MAI 1982

- 8 - Le percement ou le simple passage sur la toiture ou sur façades ou à travers des parties communes pour l'établissement de tuyaux d'évacuation de fumée ou vapeur est soumis à autorisation de l'Assemblée générale.
- 9 - Les fils ou câbles électriques, téléphoniques, interphone, télévision etc... doivent dans les cages d'escalier être passés impérativement par les gaines ou goulottes existantes ou à créer - Rien ne doit être passé en apparent.

IV B : MODIFICATIONS DES APPARTEMENTS

Tout propriétaire peut modifier la distribution intérieure de son appartement, mais aux conditions ci-après :

- 1 - Sont soumis à demande préalable au Syndic et accord du Syndicat avant début d'exécution :
 - a) - Travaux de maçonnerie (autres que ceux intéressant les cloisons légères, enduits ou revêtements intérieurs).
 - Travaux de charpente ainsi que ceux pouvant avoir une répercussion sur les distributions générales (eau, gaz, électricité) ou sur les évacuations (eaux usées, déchets, fumées, aérations ...).
 - b) - Tous percements ou modifications intéressant des parties autres que les cloisons légères non mitoyennes (tels gros murs, murs de refend, parois comportant des conduits de fumée).
 - c) - Toutes modifications, adjonctions ou remplacement des menuiseries extérieures (fenêtres, portes-fenêtres, persiennes, jalousies, bannes) et sur pignon(persiennes, rideaux roulants.)
 - d) - Toute fermeture totale ou partielle d'un loggia ou balcon d'agrément - Si accord de l'Assemblée générale statuant à la majorité de l'Article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, le modèle sera standard agréé ou à agréer par le Syndicat - Demande de permis de construire obligatoire en parallèle.
 - e) - Toutes modifications pouvant avoir une influence sur l'environnement.

.../...

13 MAI 1991

- f) - Le Syndicat pourra exiger que pour les travaux soumis à autorisation, ces derniers soient exécutés sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble - Dans ce cas les honoraires de l'Architecte seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

- 2 - Sont à respecter :

- a) - En cas de modification de la nature des sols (planchers, carrelages)
 - le procédé dalle et plancher flottant.
 - l'isolation acoustique suivant réglementation en vigueur à la date des travaux.
- b) - les règlements du Gaz de France en ce qui concerne arrivées et sorties d'air dans cuisine, chaufferie, balcons de service.
 - Sauf impossibilité absolue : l'évacuation des fumées d'appareils à gaz dans les conduits spécialisés existants
- c) - L'accessibilité des tuyaux de chutes ou d'aération (parties communes) en vue de réparations éventuelles.
- d) - La conservation en place des tiroirs pivotants des vide-ordures existants dans chaque appartement sur le balcon de service.
- e) - En cas de remplacement des portes palières, l'aspect extérieur d'origine.

- 3 - Sont interdites :

- a) - Toutes modifications ayant pour but la division d'un appartement en plusieurs lots.
- b) - Toutes évacuations de fumées ou vapeurs sur façades ou pignons (Sud - Est - Ouest)

- 4 - Ne sont soumis à aucune autorisation :

- les travaux intérieurs, tels :
 - ouvrages de plâtrerie (raccords, calfeutrage, scellement)
 - Staffs et stucs légers,
 - menuiserie et ébénisterie,
 - isolation de parois,
 - plinthes, lambris, faïence,
 - Electricité, téléphone, sonnerie,
 - Papiers, peintures, décoration.

.../...

13 MAI 1994

IV C : MODIFICATIONS AUX LOCAUX COMMERCIAUX

Tout propriétaire peut modifier la distribution intérieure de son local commercial, mais aux conditions ci-après :

- 1 - Sont soumis à demande préalable au Syndic et à accord de l'Assemblée Générale avant tout début d'exécution :
 - a) - Sont applicables ici les conditions concernant les appartements,
soit :
 - Paragraphe IV B - 1 a
 - " IV B - 1 b
 - " IV B - 1 c
 - " IV B - 1 d
 - b) - Modifications des vitrines et fermetures de sécurité,
pose de panneaux et enseignes extérieures et bannes
En parallèle avec les demandes à la Mairie.
 - c) - Dispositif d'approvisionnements ou d'évacuations propres à l'exploitation commerciale :
 - Arrivée et stockage des produits de base, (informations sur ces produits,...).
 - Evacuation de fumées, vapeurs, et autres stockages, évacuations des déchets, etc.....
- 2 - Sont à respecter :
 - a) - Les isolations phoniques réglementaires ou nécessaires des planchers, parois, plafonds.
 - b) - La fixation des moteurs ou appareils qui en sont munis sur blocs isolants phoniques ou anti-vibratoires efficaces
 - c) - L'accessibilité des tuyaux de chutes ou d'aération (parties communes).
 - d) - En cas de remplacement des portes donnant sur les espaces communs :
l'aspect extérieur d'origine.
- 3 - Sont interdites :
 - a) - Toutes installations ou modifications pouvant nuire à la solidité ou à la sécurité de l'immeuble.
 - b) - Toutes évacuations de fumées ou vapeurs sur façades donnant sur la place ou sur rues.
- 4 - Ne sont soumis à aucune autorisation :
voir Paragraphe IV B.4

.../...

842 MAJ 1987

IV D : REGLES GENERALES CONCERNANT L'HARMONIE
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Il est rappelé ici :

- 1 - concernant les appartements :

- a) - Garde-corps de balcons d'agrément et loggias, barreaudages, zinc
fenêtres, portes-fenêtres, persiennes, jalousies, bannes, volets
roulants, portes palières, même la peinture et de façon général
tout ce qui contribue à l'harmonie et à l'uniformité de l'immeu-
ble bien que constituant une propriété privative ne pouvant être
modifiés sans autorisation du Syndicat et doivent être parfaitement
entretenus et en bon état aux frais de chaque copropriétaire.
- b) - L'étanchéité des balcons reste partie privative et devra être
entretenu régulièrement par chaque copropriétaire
- c) - En façade Sud (sur la place)
 - Seules les persiennes et jalousies sont autorisées,
 - comme indiqué au paragraphe "IV B 1 c" ci-avant, les fenêtres et
portes-fenêtres doivent respecter le modèle d'origine et le
modèle standard agréé, et être métalliques (plastique et bois
interdits)
 - Comme indiqué au paragraphe "IV B 1 d" les fermetures des loggias
(balcons d'agréments) ne peuvent être que d'un modèle agréé.
- d) - Sur pignon Est et retour sur cour du n° 1
 - les fenêtres si elles sont remplacées doivent respecter le modèle
d'origine et le modèle standard métallique agréé.
 - La pose de rideaux roulants est autorisée à condition que les
coffres d'enroulement ne dépassent pas le plan de la façade
et qu'ils restent conformes aux rideaux déjà installés.
- e) - Sur façade Nord,
 - Les fenêtres de cuisine doivent rester métalliques et respecter
le modèle d'origine et le modèle agréé.
 - Les fenêtres de remplacement des balcons de service doivent être
métalliques, d'un modèle agréé, dans le plan de la façade.
 - Respecter les entrées d'air imposées par l'E.D.F. - G.D.F. et
les règles d'urbanisme.

.../...

12 MAI 1977

f) - Bien que constituant la partie privative d'un lot, dans le cadre d'un ravalement, l'Assemblée peut faire exécuter les travaux de peinture des fenêtres, portes-fenêtres, volets et barreaudages.

g) - Peinture :

Obligation de respecter les couleurs :

- parties communes (portes, gaines, murs) couleur à définir en Assemblée générale
- portes palières : Bordeaux Thollens Rotoll T5 13770 (BLOUIN)
- portes-fenêtres : Blanc
- Fenêtres : Bleu Thollens Rotoll T5 13097
- Barreaudages : Jaune Thollens Rotoll T5 12967
- Bannes sur loggia : ton uni à définir.

- 2 - Concernant les locaux commerciaux :

- Vitrines, enseignes, bannes etc. qui doivent faire l'objet d'un accord du Syndicat, doivent être conçues en harmonie avec les autres commerces en place et avec l'ensemble immobilier tant en conception qu'en couleur.
- baies et fermetures situées sur cour ne peuvent être modifiées sans accord préalable.

- TITRE V : DISPOSITION GENERALE D'OCCUPATION -

V.A. : PARTIES COMMUNES ET APPARTEMENTS

COMPLEMENTS aux règles citées précédemment concernant les modifications (IV A - IV B - IV D)

- 1 - Sur toutes façades :

a) - Interdiction :

- de provoquer des ennuis aux habitants ou aux voisins
- d'être en contradiction avec les règlements municipaux et sanitaires,
- de mettre aux fenêtres ou sur balcons et loggias des objets pouvant nuire à la propreté, à la sécurité, au bon aspect des immeubles.
- D'étendre du linge aux fenêtres ou sur loggias ou balcons d'agréments sur la place (les balcons de service sur cour ont été prévus à cet usage)
- de battre des tapis à l'extérieur.

b) - Autorisation :

- de mettre des fleurs ou petits arbustes sur loggias et balcons
- de mettre des fleurs sur leurs garde-corps, mais à condition que les arrosages ne salissent pas la façade ou n'incommodent pas les voisins et que toutes dispositions nécessaires de sécurité soient prises pour éviter toute chute.

- 2 - Dans les parties communes :

Tels cour, entrées avec espaces annexes, couloirs, escaliers, dégagements des caves.

a) - Interdiction à chaque copropriétaire ou occupant

- de les encombrer
- d'y laisser séjourner des objets quelconques (notamment bicyclettes, voitures d'enfants, sacs de déchets, etc....)
- d'y effectuer des travaux de ménage, de brossage, de cirage de chaussures, de bricolage ; des réunions ou jeux.
- d'y laisser des animaux divaguer.

b) - Il est rappelé (règlement 1963) qu'au rez-de-chaussée, les espaces annexes situés de part et d'autre de l'ascenseur (ou espaces uniques au n° 1 et n° 4) sont exclusivement réservés, dans la mesure des possibilités, aux voitures d'enfants et bicyclettes, en bon état, des occupants de l'immeuble utilisées normalement, à l'exception de tout engin à moteur qui y est strictement interdit.

- 3 - Les ascenseurs :

- a) - sont prévus uniquement pour le transport de personnes et de charges propres de dimensions et poids réduits.
- b) - sont soumis à réglementation intérieure particulière et restriction d'usage pour les transports en cas de travaux spéciaux et de déménagement.

- 4 - Les appareils de chauffage :

- a) - Interdiction d'installer dans les appartements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant par leurs émanations incommoder les voisins.
- b) - Sauf impossibilité absolue, obligation de raccorder les appareils gaz aux conduits de cheminées spéciaux d'origine.
- c) - Les conduits de cheminées doivent être ramonés régulièrement par un entrepreneur agréé. Le tubage des conduits est partie privative.

- 5 - Les vide-ordures :

- a) - Tiroirs d'introduction pivotants obligatoirement en place.
- b) - Utilisation pour évacuation de déchets enveloppés compatibles avec le tiroir.
- c) - interdiction d'y jeter : des cartons, vêtements, liquides inflammables ou bouteilles et tous objets lourds pouvant provoquer la détérioration des colonnes.

.../..

- 6 - Les caves :

- a) - par sécurité incendie, pas de stockage de produits inflammables ou d'engins à moteur.
- b) - ne peuvent être transformées en ateliers ou annexes actives aux commerces.
- c) - ne peuvent impérativement être utilisées que par le propriétaire ou l'occupant d'un appartement du même escalier.

- 7 - Les portes : avant et arrière

doivent être fermées au départ par toute personne sortant.

- 8 - Travaux jugés nécessaires par le Syndic et décidés par le Syndicat :

- a) - concernant les réparations ou entretien des parties communes
 - soit extérieur, soit intérieur ou dans les appartements :
(tels : conduits de fumée ou d'aération, canalisations eau, gaz; électricité, cables télé - conduits de vidanges d'E.U., WC, vide-ordures - toiture, tuyaux de descente E.P., ravalement; peintures),
imposent à tous les copropriétaires occupants ou non ou aux locataires de souffrir sans indemnité :
 - l'exécution des travaux.
 - Les échaffaudages nécessaires.
 - Le libre accès pour Syndic, Architecte, surveillance, ouvriers.

- 9 - Bruits :

- Dans ce domaine, les prescriptions légales ou réglementaires doivent être respectées.
- Est interdit en général et plus particulièrement entre 22 Heures et 7 Heures du matin, tout bruit causé sans nécessité ou dû à un défaut de précaution et de nature à troubler le repos et la tranquillité des autres occupants.
- Il s'agit des bruits faits à l'intérieur des appartements et dépendances provenant de TSF, télévision, tourne-disques, hauts-parleurs, instrument de musique, appareils sanitaires ou autres.

- 10 - Animaux domestiques :

Les animaux domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits - Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires - En aucun cas, les animaux ne devront errer dans les parties communes, ni créer de nuisances bruyantes diurnes ou nocturnes.

- 11 - Les appartements
ne peuvent devenir annexes à un commerce pour activité en rapport direct ou indirect avec celui-ci.
- 12 - Locations en meublé :
 - La location d'appartements entiers est autorisée.
 - En revanche, est interdite la transformation d'un appartement en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes.
- 13 - Vente :
Un appartement ne peut être divisé pour une vente.
- 14 - Tout copropriétaire ou occupant aggravant les charges générales de son fait direct ou indirect supportera seul les suppléments de dépenses occasionnés.

V.B. : LOCAUX COMMERCIAUX ET DEPENDANCES

- 1 - En complément aux règles citées dans le titre IV C, IV D 2, concernant les possibilités de modifications des locaux commerciaux sont appliquées à celles-ci les dispositions générales d'occupation citées au titre V A ci-dessus (sauf les paragraphes : 3 - 5 - 12 -)
- 2 - Les vitrines, tentures et rideaux métalliques doivent être corrects pour un commerce, en bon état et changés ou repeints régulièrement.
- 3 - Interdiction de provoquer ou laisser provoquer des nuisances aux habitants des appartements et aux voisins, notamment par odeurs, bruits ou aspects, que les contrevenants soient à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux.
- 4 - Les marquises ou auvents sont interdits ainsi que tout système dépassant sur les façades de l'immeuble.

V.C. : COUR COMMUNE

La cour est exclusivement réservée au stationnement des voitures particulières des résidents, aucune place n'étant attribuée de façon privative. Le stationnement de véhicules professionnels ou appartenant à une société professionnelle ou de leurs clients est interdit.

- Est interdit le stationnement des voitures épaves ainsi que le stationnement prolongé.
- Le stationnement des caravanes peut être toléré pour une courte durée.
- Le stationnement des véhicules de livraison n'est autorisé que pendant les manutentions.
- Jeux et chiens en liberté y sont interdits.

V.D. : CONSIGNES PARTICULIERES

- 1 - Les dispositions citées dans le présent règlement de copropriété en ce qui concerne le bon usage des locaux et la bonne tenue générale de l'ensemble immobilier, seront complétées si nécessaire par des règlements intérieurs et consignes signés par le Syndic et portés à la connaissance des occupants.
- 2 - Des tolérances peuvent être autorisées ou révoquées par le Syndicat, sans pour autant modifier les termes du présent règlement de copropriété.
- 3 - Certaines mesures propres à un seul immeuble et sans influence sur les autres immeubles ou l'harmonie de l'ensemble immobilier peuvent être prises au cours d'une assemblée du syndicat restreintes à la seule cage d'escalier concernée.

V.E. : VENTES OU LOCATIONS

- 1 - Toute location d'un appartement ou local commercial devra dès signature faire l'objet d'une information au Syndic en lui indiquant nom et qualité du locataire, ainsi que la date de mise à disposition.
- 2 - Le copropriétaire devra remettre au locataire un extrait du règlement de copropriété concernant les conditions générales d'occupation, les possibilités de transformation.
- 3 - En cas de vente, le notaire est informé par le Syndic de la composition initiale du local et des transformations autorisées,
 - du cahier des charges existant (Etat descriptif + règlement de copropriété),
 - de l'impossibilité de division d'un lot,
 - du montant estimatif annuel des charges courantes, etc....

- TITRE VI : DIVERS -

VI A : VIE DE LA COPROPRIETE ET DU SYNDIC

- Les relations copropriétaires, syndic,
- Les relations Conseil syndical, syndic,
- Assemblées générales ordinaires ou extraordinaires,
- Votes et majorités,
- Répartition des charges ordinaires,
- Répartition des charges particulières,
- Mutation de propriété, etc....,

sont règlementés strictement à ce jour par lois et décrets
ci-après :

- Loi n° 65 - 557 du 10 Juillet 1965
- Décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967
- Loi n° 85 - 1470 du 31 Décembre 1985
- Décret n° 86 - 768 du 9 Juin 1986

VI B : ASSURANCES

- 1 - Assurances prises par le Syndic au nom du Syndicat :

Les polices sont consultables au Cabinet du Syndic -
Police Multirisque habitation.



COPIE AUTHENTIQUE
sur vingt-quatre
pages, sans renvoi,
ni mot nul./.

copie certifiée conforme

Ensuite est écrit :
Annexé à la minute d'un acte reçu par le
Notaire associé soussigné, à NANTES, le 27 Décembre 1994.
Signé : Me Alain MITRY.

- POUR COPIE AUTHENTIQUE -