

Dossier 3 n°

Initiateur GG

Rédacteur CPH

N° de Répertoire 137

Taxe n° 1962

Code Acte n° 9150 x 77 = 57
9160 x 74 = 171

Code Analytique MGR

99 63 78 78

12 FEVRIER 1988

REGLEMENT DE COPROPRIETE

DU PARC D'AFFAIRES François Charles OBERTHUR

N° de compte 012475

74 av. de Gaulle
Rue FC Oberthur

S. 104 153 326, 769, 768

Réalisé par la SA ESPACE CONSTRUCTION

N° de compte 012475



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT HUIT

Le douze février
à Rennes 1 rue du scorff

PARDEVANT Maître GASNIER, notaire associé
soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle.
titulaire d'un Office Notarial à la résidence de MONTFORT
SUR MEU (Ille et Vilaine) et dénommée "Pierre DAVID, Jean
DIAIS, Bernard MAGOIS et Ghislaine GASNIER, notaires
associés".

A COMPARU

M

~~AGISSANT au nom et comme mandataire de ;
Monsieur Loïc BAZANTAY, Directeur de Société.
demeurant à RENNES (Ille et Vilaine) 1 rue du Scorff,
Aux termes d'une procuration sous seing privé en
date à RENNES du _____ dont l'original est
demeuré joint et annexé aux présentes après mention.~~

Monsieur BAZANTAY, ayant lui-même agi au nom et en
tant que Directeur de la Société ESPACE CONSTRUCTION.
société anonyme au capital de 16 734 200,00 F, dont le
siège social est à RENNES (Ille et Vilaine) 1 rue du
Scorff, immatriculée au registre du commerce et des
sociétés de RENNES, sous le numéro B 559 200 423, nommé à
cette fonction aux termes d'une délibération du conseil
d'administration en date du 19 juin 1979,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes avec
faculté de déléguer en vertu d'une délibération du
conseil d'administration de la société ESPACE
CONSTRUCTION en date du 28 novembre 1985 et en vertu
d'une attestation délivrée par Monsieur LEGRIS, Président
Directeur Général de la Société ESPACE CONSTRUCTION le 24
mars 1987.

Une copie certifiée conforme de la délibération du
28 novembre 1985 et de l'attestation du 24 mars 1987 sont
demeurées annexées à la minute d'une vente par ESPACE
CONSTRUCTION à OUEST PIERRE INVESTISSEMENT reçue par Me
GASNIER Ghislaine, le 27 mars 1987.

LEQUEL, es-qualités, préalablement au règlement de
copropriété et à l'état descriptif de division concernant
l'ensemble immobilier ci-après désigné, a exposé ce qui
suit :

Enregistré Pu 5

Conservation des Hypothèques RENNES (1^{er} Bureau)

le 24 MARS 1988 Vol. 7036 n° 14

Reçu: *P. Gasnier* Maître des Notaires

Le Conservateur

430 -
50 -
480 -

Taxe

Solaires

TOTAL

q

AM

E X P O S E

A) ACQUISITION DE LA PROPRIETE "RUE DE PARIS" A
RENNES

Suivant acte reçu par Me NIGEN, notaire à RENNES, les 14 et 15 janvier 1988, la Société ESPACE CONSTRUCTION s'est rendue acquéreur de la Ville de Rennes des immeubles suivants, situés à RENNES rue de Paris n° 74, 76 et 78, et rue François-Charles Oberthur, sans numéro :

I - Un ensemble immobilier comprenant :

A) un grand bâtiment industriel (édifié sur la parcelle BN 769) dit la Grande Halle,

B) A l'Ouest de ce bâtiment, un autre bâtiment à usage d'atelier (édifié sur une partie de la parcelle BN 768) dit la Petite Halle,

C) Entre ces deux bâtiments en leur partie sud, un autre bâtiment accolé aux précédents avec sous-sol partiel (édifié sur une partie du BN 768) dit bâtiment de liaison,

D) cours, passages et terrains à l'entour avec transformateur en béton à l'angle Nord Ouest de l'ensemble immobilier en bordure de la rue de Paris,

Le tout cadastré :

Section	N°	Lieu	Contenance
BN	768	Rue de Paris n° 74	76a 29ca
BN	769	Rue de Paris n° 74	30a 43ca
BN	765	Rue F.C. Oberthur sans numéro	13a 63ca
TOTAL			1ha 20a 35ca

II - et divers terrains au Nord et au Sud de l'ensemble immobilier cadastrés :

Section	N°	Lieu	Contenance
BN	766	Rue F.C. Oberthur sans numéro	1a 62ca
BN	773	Rue de Paris n° 74	7a 77ca
BN	774	Rue de Paris n° 74	2a 32ca
BN	771	Rue de Paris n° 74	2a 55ca
BN	772	Rue de Paris n° 74	3a 38ca
TOTAL			17a 64ca

Dans cet acte, il a été convenu diverses conventions particulières ci-après littéralement rapportées :

Sous le titre "Création de la ZAC OBERTHUR"

g *aw*

"Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de RENNES portant le numéro 297 en date du 4 mai 1987. il a été créé la "ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ OBERTHUR"

" Le plan d'aménagement de zone a fait l'objet d'une approbation par délibération du Conseil Municipal de RENNES portant le n° 559 en date du 20 juillet 1987.

" Les copies conformes approuvées par l'acquéreur du règlement de la Zone d'Aménagement Concerté OBERTHUR et du cahier des recommandations architecturales applicables à cette zone sont demeurées annexées aux présentes après mention.

" En outre, l'acquéreur déclare vouloir approuver et se soumettre dès à présent :

" - au projet du cahier des charges de cession des terrains de la ZAC OBERTHUR ;

" - et au projet de définition de la nature et des limites des prescriptions dues par la Ville de RENNES aux constructeurs, dont un exemplaire de chacun de ces documents a été annexé d'un commun accord aux présentes. après mention.

" Etant toutefois ici précisé que ces deux documents ne pourront être considérés comme définitifs entre les parties qu'après leur approbation par le Conseil Municipal de RENNES devant intervenir incessamment."

Sous le titre "Propriété - jouissance"

"Toutefois, il est expressément convenu entre le vendeur et l'acquéreur, que la mise à disposition de ces immeubles sera limitée dans toute la mesure qui se révélera nécessaire pour permettre à la Ville de RENNES de procéder à l'exécution de travaux d'aménagements et d'équipements éventuels qui peuvent lui incomber dans le cadre de la ZAC sus mentionnée."

" Etant entendu que la Ville de RENNES mettra à la disposition de l'acquéreur un accès provisoire pour la partie Sud de la Grande Halle et du parking souterrain au plus tard les 15 mai 1988.

Sous le titre "CONDITIONS PARTICULIERES"

"La présente vente est consentie et acceptée sous les conditions particulières suivantes à la charge de l'acquéreur qui s'y oblige expressément :

" A - Conditions particulières à la présente cession

" Concernant la présente cession, il est expressément convenu ce qui suit :

" 1) L'acquéreur, (Espace Construction), prendra à sa charge la réalisation des parkings situés le long des VS1 et VT1 et comptabilisés dans son programme.

" Ces parkings devront toutefois à terme, être "rétrocédés" en parkings publics.

" 2) Le transfert éventuel dans les bureaux à construire ou à réhabiliter ou "l'habillage" du transformateur EDF situé à l'angle Nord Ouest du terrain

g

MM

"vendu (près de la rue de Paris) est laissé à l'appréciation et à la charge exclusive de l'acquéreur qui devra en faire son affaire personnelle.

" 3) L'acquéreur souffrira une servitude d'accès public sur la placette de retournement située à l'extrémité Est de la VT1.

" 4) L'acquéreur (ou ses ayants-droit) devra, après réalisation des travaux, remettre à la Ville de RENNES, à titre gratuit, pour être incorporée dans la voirie communale une partie des terrains présentement cédés, issue de ceux figurant actuellement au plan cadastral rénové de la Ville de RENNES de la manière suivante :

Sn	N°	Rue et Numéro	Contenance
BN	766	Rue François Charles Oberthur sans numéro	1a 62ca
BN	773	Rue de Paris n° 74	7a 77ca
BN	774	Rue de Paris n° 74	2a 32ca
BN	771	Rue de Paris n° 74	2a 55ca
BN	772	Rue de Paris n° 74	3a 38ca

" L'acquéreur s'engage à ne constituer ni consentir aucune hypothèque sur ces terrains, de manière à ce qu'il n'y ait aucun obstacle à leur incorporation dans le domaine public communal.

" En outre, l'acquéreur reconnaît que la délimitation actuelle de ces immeubles à rétrocéder n'a qu'un caractère provisoire et pourra faire l'objet, le cas échéant, de rectification, préalablement à la remise à la ville de Rennes, des immeubles concernés.

" 5) Tous travaux de fouilles, sondages et réhabilitation qui seront effectués par l'acquéreur, le seront à ses risques et périls personnels, et sous sa seule responsabilité.

" En aucun cas, il ne pourra se prévaloir d'une qualité de mandataire de la ville de RENNES à l'égard des tiers et notamment des entreprises appelées à exécuter ces travaux.

" L'acquéreur s'oblige en conséquence à souscrire à ses frais toute police d'assurance garantissant les risques engendrés par ces travaux, notamment au titre de la responsabilité civile, du recours des tiers et des voisins.

" En outre, si la présente vente venait à être remise en cause, pour quelque raison que ce soit, le coût des travaux ainsi exécutés par l'acquéreur, quel qu'en soit le montant ou la nature, resterait définitivement à la charge de l'acquéreur, celui-ci acceptant dès à présent qu'ayant été entrepris sur sa seule initiative, et dans son intérêt exclusif, ils ne puissent générer aucun "enrichissement" de la ville de RENNES.

4

AM

" B - Conditions particulières relatives à la ZAC
"OBERTHUR

" En outre, la présente vente est consentie et
"acceptée sous les charges et conditions particulières
"résultant du plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement
"Concerté OBERTHUR et plus particulièrement de celles
"résultant du règlement et cahier des charges de cette
"ZAC, tel que l'ensemble est relaté en l'exposé
"préliminaire.

" L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des
"documents sus-mentionnés et s'engage à les respecter et
"à réitérer son adhésion à première demande du vendeur de
"manière à ce que le vendeur ne soit jamais inquiété ni
"recherché pour quelque cause que ce soit, à ce sujet.

" C - Conditions particulières relatives à un
"lotissement

" De même, pour une plus complète information de
"l'acquéreur, il est ici précisé, en tant que de besoin,
"que certains immeubles, compris dans la présente vente,
"soit actuellement ceux cadastrés BN 765 et 766 (issus de
"l'ancien numéro BN 325) sont soumis aux conditions de
"différents arrêtés de lotissement et notamment du cahier
"des charges dressé par Me Joseph LEFEUVRE, notaire à
"RENNES, le 16 août 1932 (repris dans un second cahier
"des charges dressé par le même notaire le 23 mai 1938)
"dont le chapitre "charges et conditions" est ci-après
"littéralement retranscrit, l'acquéreur devant en faire
"son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur,
"pour quelque cause que ce soit.

" CHARGES ET CONDITIONS

" La vente des immeubles lotis aura lieu aux charges
"et conditions suivantes, que les parties seront
"obligées d'exécuter et accomplir, savoir :

" Article premier :

" Etat des bâtiments et superficie des terrains :

" Les acquéreurs prendront les immeubles à eux vendus
"dans l'état où ils se trouveront au moment de la vente.

" En conséquence, il n'y aura lieu à aucune
"réclamation de la part des acquéreurs pour mauvaise
"nature des terrains, défaut d'alignement ou de clôture
"ou pour mauvais état des bâtiments résultant de vices
"de construction ou de la matière, vétusté ou autre
"cause, apparents ou non apparents, ni pour raison de
"droits de passage, vue, communauté, mitoyenneté ou
"autres, erreur dans la désignation et les indications
"cadastrales ou pour toute autre cause.

" La superficie des terrains sera fixée par un
"arpentage qui devra être approuvé par les parties ; de
"sorte qu'il n'y aura aucun recours départ ni d'autre à
"cet égard, lors même qu'il y aurait une différence en
"plus ou en moins, cette différence excédait-elle un
"vingtième, les parties devant s'en rapporter au
"piquetage de l'expert et ne pouvant par suite exiger
"ultérieurement un nouveau mesurage.

"

g

m

"" Article deuxième
"" Propriété du sol de la rue
"" Les acquéreurs des terrains en bordure de la rue
"" projetée seront en même temps acquéreurs du sol de la
"" moitié de la largeur de cette rue, au droit de leur
"" façade.

"" Article troisième
"" Frais d'entretien de la rue et des conduites
"" L'entretien du sol de la nouvelle rue sera fait par
"" les soins du lotisseur ; mais les acquéreurs
"" rembourseront chaque année au lotisseur une quote-part
"" des frais d'entretien, proportionnellement à la façade
"" sur rue ; il en sera de même en ce qui concerne les
"" frais d'entretien des canalisations d'égouts, eau, gaz
"" et électricité.

"" Si, par suite de travaux, constructions, transport
"" de matériaux, branchements, ou autres causes prévues ou
"" non prévues, un acquéreur, son entrepreneur ou autre
"" personne à son service, causait des dégradations ou des
"" détériorations aux rues, il serait tenu de faire
"" remettre en bon état immédiatement et à ses frais, les
"" parties ainsi détériorées.

"" Aussitôt que la vente des lots sera terminée, les
"" acquéreurs devront obligatoirement se constituer en
"" association syndicale, pour assurer l'entretien de la
"" rue et des canalisations.

"" Article quatrième
"" Classement de la rue par la Ville
"" Lorsque la ville de RENNES aura décidé le
"" classement de la rue, les acquéreurs devront lui céder
"" gratuitement le sol de cette rue, ainsi que les
"" canalisations existantes.

"" Article cinquième
"" Servitudes hygiéniques
"" Les acquéreurs devront se conformer à cet égard aux
"" dispositions du règlement sanitaire de la ville de
"" RENNES.

"" Article sixième
"" Clôtures
"" Chaque acquéreur sera tenu de se clôturer
"" immédiatement ; la clôture devra être propre et
"" convenable et, au surplus, conforme au code de police.
"" Les acquéreurs voisins de lots non vendus ne
"" pourront exiger de M. OBERTHUR qu'il se clôture, de
"" même qu'ils ne pourront lui réclamer personnellement le
"" paiement d'aucune mitoyenneté de murs ou clôtures
"" quelconques, sauf à exercer ce droit s'il y a lieu
"" contre les acquéreurs desdits lots.

"" Quant aux clôtures à poser en bordure de la rue,
"" elles devront être construites à limite d'héritage, de
"" façon à conserver à la rue en question la largeur
"" prévue.

""

g

AM

"" Article septième
"" Construction des habitations - Etablissements
"" interdits

"" Les acquéreurs ne seront assujettis à aucun mode de
"" construction particulier ; mais avant de construire,
"" ils devront demander à la ville les autorisations
"" nécessaires, conformément aux règlements en vigueur.

"" Il est toutefois expressément interdit aux
"" acquéreurs :

"" 1) D'employer à usage de maison d'habitation de
"" vieux wagons et toutes carrosseries de voitures ;

"" 2) D'employer, comme matériaux de construction, des
"" parpaings ou agglomérés, à moins que ces matériaux ne
"" soient recouverts d'un enduit tyrolien ou frotté ;

"" 3) D'élever des habitations en bois ;

"" 4) D'employer pour leurs couvertures et
"" constructions du carton bitumé ;

"" 5) De déposer sur le sol de la rue des détritux et
"" tous matériaux, sauf pendant le temps employé aux
"" constructions qu'ils pourraient faire édifier ;

"" 6) De laisser s'écouler sur le sol de cette rue
"" tout liquide. Ils devront faire absorber par leur
"" terrain toutes les eaux dont ils auront usé, sinon de
"" brancher à l'égoût.

"" Les acquéreurs auront interdiction pour eux, leurs
"" héritiers ou ayants cause, d'établir eux-mêmes ou de
"" laisser les locataires ou usufruitiers établir ou
"" ouvrir sur les immeubles par eux acquis ou dans
"" ceux-ci, aucun commerce ou industrie classés dans les
"" établissements bruyants, incommodes, dangereux ou
"" insalubres, aucun débit de boissons, ni aucune maison
"" de tolérance ; en outre, les acquéreurs, leurs
"" héritiers ou ayants cause seront obligés d'interdire à
"" tous autres acquéreurs futurs desdits immeubles d'en y
"" établir eux-mêmes ou d'en y laisser établir par des
"" locataires, usufruitiers ou acquéreurs successifs.

"" Article huitième
"" Servitudes

"" Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et
"" supporteront celles passives, apparentes ou non
"" apparentes, continues ou discontinues, qui pourraient
"" exister au profit ou à la charge des immeubles à eux
"" vendus, à leurs risques et périls, sans recours contre
"" le vendeur, et sans que la présente clause puisse
"" conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en
"" aurait, soit en vertu de titres réguliers et non
"" prescrits, soit en vertu de la loi, comme aussi sans
"" qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des
"" acquéreurs de la loi du 23 mars 1855.

"" A cet égard, les acquéreurs feront leur
"" affaire personnelle, autant qu'elles peuvent
"" encore jouer actuellement, des conditions
"" particulières ci-après, extraites littéralement
"" de l'acte de liquidation et partage et de partage
"" anticipé, du 6 septembre 1893, énoncé en
"" l'origine de propriété ci-dessus établies :

4

111

"" Arbres et plantations : - les arbres et
""plantations qui ne se trouveront pas à la
""distance légale (de part et d'autre de la ligne
""séparative des deuxième et troisième lots du
""partage) seront néanmoins conservés ; mais s'ils
""viennent à être rattachés ou à périr pour quelque
""cause que ce soit, ils ne pourront être remplacés
""qu'à la distance prescrite.

"" Eaux - Les eaux pluviales de ce même bâtiment
""(bâtiment des collections entomologiques) ainsi
""que celle de l'hotel que M. Charles Oberthur fait
""construire sur le troisième lot (du partage) sont
""recueillies actuellement dans un conduit passant
""sous le terrain du deuxième lot, pour ensuite,
""avec les eaux pluviales du versant Ouest du toit
""des magasins de l'Imprimerie, être dirigées dans
""la pièce d'eau existant dans le jardin du
""troisième lot. Cet état des choses sera maintenu
""tel qu'il existe actuellement. M. Charles
""Oberthur ou ses successeurs n'auront à contribuer
""en rien aux réparations qui deviendraient
""nécessaires au conduit passant sous le terrain du
""deuxième lot ; il supportera seulement celles à
""faire aux conduits existant sous le terrain du
""troisième lot.

"" Promesse de vendre - Interdiction de bâtir et
""prohibition : - Dans le cas où les propriétaires
""des premier et troisième lots ou leurs
""successeurs, ou l'un ou l'autre d'eux, auraient
""dans l'avenir l'intention de vendre leurs
""propriétés, c'est à dire les dits premier et
""troisième lots, ou l'un ou l'autre de ces lots,
""ils seraient tenus, avant de conclure la vente,
""de faire connaître aux propriétaires de
""l'Imprimerie (deuxième lot) le prix qui leur
""aurait été offert et qu'ils seraient dans
""l'intention d'accepter. Et si les propriétaires
""de l'imprimerie offraient un prix égal à celui
""offert, ils auraient la préférence sur toutes
""autres personnes.

"" Dans tous les cas, il ne pourra jamais être
""établi sur les premier et troisième lots aucune
""imprimerie ni aucune industrie similaire, et
""généralement y être fait aucun établissement de
""nature à faire concurrence à l'Imprimerie établie
""sur le deuxième lot.

"" De même, sur le terrain dépendant du deuxième
""lot, il ne pourra jamais être édifié que des
""maisons d'habitation, ou des constructions qui
""seraient nécessaires à l'Imprimerie et à ses
""divers services, ou à de nouveaux services qui
""seraient créés en quoi qu'ils puissent consister
""; et dans tous les autres cas, sur la cour
""comprise entre les bâtiments de l'Imprimerie et
""la rue du faubourg de Paris, les propriétaires
""dudit deuxième lot ne pourront jamais édifier

g

me

"aucune construction ni aucun ouvrage dépassant la
"hauteur de la clôture qui doit être établie dans
"cette partie, entre les premier et deuxième lots
"(partie B D E F)".
"

"Les acquéreurs ne pourront se prévaloir des
"clauses insérées audit acte du 6 septembre 1893 sous
"les titres "Eclairage" et "Lavoir et séchoir".
"

" Article neuvième

" Contributions - Assurance-incendie

" Les acquéreurs acquitteront les contributions et
"autres charges de toute nature auxquelles les immeubles
"vendus seront et pourront être assujettis à compter du
"jour fixé pour leur entrée en jouissance ; il en sera
"de même des primes d'assurances contre l'incendie des
"bâtiments.
"

" Article dixième

" Servitudes temporaires

" Les acquéreurs ne pourront, en totalité ou en
"partie, céder aux propriétaires des terrains voisins ou
"éloignés, ni à leurs ayants droit ou représentants, ni
"à d'autres personnes, aucune fraction de leurs lots
"pour y établir des passages ou voies d'accès débouchant
"sur la rue créée ou à créer, dans la propriété mise en
"vente ou sur les parties en provenant, et ce jusqu'au
"moment où il restera encore un lot à vendre appartenant
"à M. Oberthur.

" Ils ne pourront également ouvrir des rues ou voies
"nouvelles de communication quelconques sur le ou les
"lots par eux acquis, pendant ce même laps de temps.

" Ils ne pourront non plus donner droit de passage au
"public-sur le ou lesdits lots.

" Les acquéreurs devront imposer à leurs
"représentants ou ayants droit et à tous leurs
"sous-acquéreurs, l'obligation de se conformer aux
"charges et conditions insérées au présent cahier des
"charges.
"

" Article onzième

" Recours réciproque des propriétaires

" Tout propriétaire acquéreur d'un terrain soumis au
"présent cahier des charges étant au droit de M.
"Oberthur, aura comme lui le droit d'exiger directement
"de chaque acquéreur l'exécution des conditions à lui
"imposées, auxquelles il aurait été contrevenu. Par
"suite, toute discussion à ce sujet entre les
"propriétaires devra se vider directement entre eux,
"sans que dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, M.
"Oberthur puisse être mis en cause.
"

" Article douzième

" Transcription et purge

" Chaque acquéreur sera tenu de faire transcrire au
"bureau des hypothèques de Rennes une expédition de la
"vente qui lui aura été consentie ; et il remplira en

Handwritten mark

Handwritten mark

"outre, si bon lui semble, les formalités prévues par la loi pour la purge des hypothèques légales ; le tout à ses frais.

" S'il existe ou survient des inscriptions grevant les immeubles vendus, le vendeur serait tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais.

" Article treizième

" Remise de titres

" Le vendeur ne sera tenu à la remise d'aucun ancien titre de propriété, mais les acquéreurs pourront se faire délivrer tous extraits ou toutes expéditions d'actes qu'il appartiendra à charge d'en payer les frais, étant subrogés à cet effet dans tous les droits du vendeur.

" Article quatorzième

" Modifications au cahier des charges

" Le vendeur se réserve formellement le droit, tant qu'il sera propriétaire d'une parcelle du lotissement, de modifier tout ou en partie les conditions ci-dessus et d'en imposer de nouvelles aux futurs acquéreurs."

Sous le titre "Programme de construction"

" L'acquéreur déclare qu'il entend réaliser sur l'ensemble immobilier présentement acquis le programme suivant :

" 9 000 m² à 10 700 m² de SHON de bureaux réhabilités et 5 300 m² de SHON de bureaux à construire".

L'acquisition réalisée par ESPACE CONSTRUCTION suivant contrat reçu par Me NIGEN les 14 et 15 janvier 1988 a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte.

Des déclarations faites au contrat, il résulte que les parties avaient pleine capacité pour consentir audit acte.

Une copie authentique de cet acte sera publiée avant les présentes au 1er bureau des hypothèques de RENNES.

ORIGINE ANTERIEURE
DU CHEF DE LA VILLE DE RENNES

Cette propriété appartenait à la Ville de RENNES de la manière suivante :

g

AM

Adjudication OBERTHUR.

I - Sur requête en date du 25 Février 1986, adressée par Maître MASSART, Avocat-Syndic, agissant en qualité de Syndic à la liquidation de biens tant de la Société Anonyme "SOCIETE FINANCIERE OBERTHUR" que de la Société à Responsabilité Limitée "IMPRIMERIE OBERTHUR", cette dernière au capital de douze millions de francs, ayant son siège social à RENNES, 78 rue de Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le n° B 709.200.620.,

Maître MASSART nommé à ces fonctions de syndic aux termes d'un jugement rendu par la Première Chambre du Tribunal de Commerce de RENNES en date du 28 Octobre 1983,

Il est intervenu à la date du 1er avril 1976, une ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce à la liquidation de biens de ces deux sociétés, autorisant le syndic à poursuivre la vente des immeubles dépendant des actifs de la liquidation de biens suivant les formes prescrites en matière de saisie-immobilière.

Cette ordonnance a été publiée au premier bureau des hypothèques de RENNES le 14 Avril 1986 volume 8 n° 13.

II - Suivant requête adressée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de RENNES le 7 Avril 1986, par Maître MASSART, Avocat-syndic sus-nommé, il a été sollicité la conversion de la saisie en l'étude et par le ministère de la Société Civile Professionnelle "Michel LEFEUVRE, Gilles COQUELIN de LISLE et Dominique NIGEN, Notaires associés".

Sur cette requête, il est intervenu à la date du 10 Avril 1986, une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de RENNES, ordonnant en l'étude et par le ministère des notaires sus-nommés, la vente des immeubles situés à RENNES et dépendant de cette liquidation de biens et fixant les mises à prix des biens immobiliers.

Cette ordonnance a été publiée au premier bureau des hypothèques de RENNES le 17 Avril 1986, volume 8 n° 13.

III - En exécution des ordonnances dont il s'agit, Maître NIGEN, Notaire associé à RENNES, a dressé à la date du 10 Juin 1986, le cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles aurait lieu l'adjudication.

Ce cahier des charges a ensuite, été déposé au rang des minutes de la Société notariale sus-nommée, suivant acte reçu le même jour par Maître NIGEN, Notaire associé sus-nommé, contenant en outre fixation de la date d'adjudication au 16 Juillet 1986.

4

[Signature]

Par le même acte de dépôt, Maître MASSART a déclaré approuver purement et simplement ce cahier des charges et la fixation de la date de l'adjudication auxjour, heure et lieu sus-indiqués.

IV - A la requête de Maître MASSART, Avocat-syndic sus-nommé, ont été faites les significations, sommations et publicités prescrites par la loi, ainsi que le constate le procès-verbal d'adjudication ci-après relaté.

V - Aux termes d'un procès-verbal dressé également par Maître NIGEN, Notaire associé sus-nommé, le 16 Juillet 1986, à la requête de Maître MASSART, Avocat-syndic également sus-nommé, l'ensemble des biens immobiliers situés à RENNES, rue de Paris, rue François Charles Oberthur et avenue Aristide Briand, dont dépendent les biens présentement vendus, a été adjugé après réunion globale de lots et sous la condition suspensive de l'article 18 du cahier des charges sus-énoncé, réservant la faculté de surenchère, moyennant, outre les charges de l'enchère, le prix principal de QUATORZE MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE DIX MILLE FRANCS à Monsieur Loïc BAZANTAY, Directeur de Société, lequel a déclaré au procès-verbal d'adjudication, qu'il avait enchéri au nom et pour le compte de diverses sociétés.

VI - Par déclaration faite au Greffe du Tribunal de Grande Instance de RENNES, le 25 Juillet 1986, la "SOCIETE DE CONSTRUCTION IMMOBILIERE DE L'OUEST" (S.C.I.O.) représentée par son Président Directeur Général, Monsieur François PRONIER, usant de la faculté de surenchère prévue par la loi et l'article 18 du cahier des charges sus-énoncé, a déclaré surenchérir de un/dixième sur le prix principal, et offert de porter par suite à SEIZE MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE SEPT MILLE FRANCS, outre les charges de l'enchère, le prix principal de l'adjudication des immeubles sus-mentionnés.

Cette déclaration de surenchère a été régulièrement dénoncée par exploit d'huissier aux adjudicataires surenchérés et à Maître MASSART, Avocat-syndic, avec assignation en validité devant le Tribunal de Grande Instance de RENNES.

VII - Aux termes d'un jugement en date du 28 Août 1986, la Deuxième Chambre du Tribunal de Grande Instance de RENNES a, sur cette assignation, validé la surenchère et dit qu'il serait procédé par le Ministère du même office notarial, le 8 Octobre 1986, sur la nouvelle mise à prix de SEIZE MILLIONS TROIS CENT CINQUANTE SEPT MILLE FRANCS, à la vente en un seul lot de l'ensemble des immeubles faisant l'objet du cahier des charges du 10 Juin 1986, sus-mentionné. -

4

VIII - A la requête du surenchérisseur, ont été faites les significations, sommations et publicités prescrites par la loi, ainsi que le constate le procès-verbal d'adjudication sur surenchère ci-après relaté.

IX - Aux termes d'un nouveau procès-verbal dressé par Maître NIGEN Notaire associé à RENNES, le 8 Octobre 1986, à la requête du syndic et du surenchérisseur sus-nommés, l'ensemble des biens immobiliers situés à RENNES, rue de Paris, rue François Charles Oberthur et avenue Aristide Briand, dépendant de la liquidation de biens de la Société à Responsabilité Limitée "IMPRIMERIE OBERTHUR", et dont font partie les biens présentement vendus, a été adjugé à titre définitif, moyennant, outre les charges de l'enchère, le prix principal de VINGT QUATRE MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE MILLE FRANCS à la ville de RENNES, représentée par Monsieur Edmond HERVE, agissant en sa qualité de Maire et autorisé spécialement à cet effet, aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de cette ville en date du 15 Septembre 1986.

Le prix de cette adjudication a été régulièrement payé dans les délais prescrits par le cahier des charges, ainsi déclaré.

X - Une expédition contenant le cahier des charges d'adjudication et son acte de dépôt en date du 10 Juin 1986, le procès-verbal d'adjudication en date du 16 Juillet 1986 et le procès-verbal d'adjudication sur surenchère en date du 8 Octobre 1986, a été publiée au premier bureau des hypothèques de RENNES le 22 Octobre 1986, volume 6354 n° 13.

L'état hypothécaire délivré sur cette formalité par Monsieur le Conservateur des Hypothèques de RENNES, le même jour, a révélé l'existence :

- de l'inscription d'une hypothèque conventionnelle prise au profit de l'Etat représenté par le CREDIT NATIONAL, le 7 Octobre 1976, volume 495 n° 57 pour sûreté d'une somme principale de DOUZE MILLIONS DE FRANCS, en vertu d'un acte administratif du Ministère de l'Economie et des Finances en date du 4 Octobre 1976,

- et d'une inscription d'hypothèque légale prise au profit de la Masse des créanciers de la S.A.R.L. IMPRIMERIE OBERTHUR, le 16 Novembre 1981 volume 140 n° 117, pour sûreté d'une somme principale de VINGT MILLIONS DE FRANCS, en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de RENNES le 24 Mars 1981, en application de l'article 17 de la loi n° 67.363 du 13 Juillet 1967 et de l'article 29 du décret du 22 Décembre 1967.

Ces inscriptions ont été radiées à la suite d'une procédure d'ordre diligentée près du Tribunal de Grande Instance de RENNES par Maître MASSART, Syndic sus-nommé et ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par Monsieur le Conservateur du premier bureau des hypothèques de RENNES dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention.

- Sous une troisième résolution, décidé que la dénomination sociale serait désormais "IMPRIMERIE OBERTHUR", et en conséquence décidé de modifier l'article 3 des statuts.

- Sous une quatrième résolution, décidé de transférer le siège social à RENNES, 78 rue de Paris, et en conséquence décidé de modifier l'article 4 des statuts.

- Sous une cinquième résolution, subordonné l'effet des décisions prises dans les résolutions précédentes ci-dessus énoncées, à la réalisation définitive de la fusion entre la Société "IMPRIMERIES OBERTHUR" et la Société "CHAIX-DESFOSES-NEOGRAVURE".

- III -

La fusion entre la Société apporteuse "IMPRIMERIES OBERTHUR" et la Société "CHAIX-DESFOSES-NEOGRAVURE" a été réalisée définitivement par l'absorption par celles-ci de la Société "IMPRIMERIES OBERTHUR" ainsi qu'il résulte des pièces déposées au rang des minutes de Maître PERINNE, Notaire à PARIS, suivant acte reçu par lui le 4 Mars 1970, et notamment :

- de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires de la Société "IMPRIMERIES OBERTHUR", tenue le 4 Février 1970.

- et de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires de la Société "CHAIX-DESFOSES-NEOGRAVURE", tenue le 6 Février 1970.

- IV -

Aux termes d'un acte reçu par Maître PERINNE, Notaire à PARIS le 4 Mars 1970, enregistré, les comparants de la S.A.R.L. "IMPRIMERIE OBERTHUR" et de la Société Anonyme "IMPRIMERIES OBERTHUR", ont déposé au notaire sus-nommé, et l'ont requis de mettre au rang de ses minutes à la date du même jour pour qu'il en soit délivré tous extraits et expéditions que besoin sera :

1°) L'un des originaux de l'acte sous signatures privées de convention d'apport en date du 5 Décembre 1969, sus-énoncé, intervenue entre la Société "IMPRIMERIES OBERTHUR" et la Société alors dénommée "SOCIETE REGIONALE D'IMPRIMERIE" et ayant pour dénomination actuelle "IMPRIMERIE OBERTHUR".

Cet acte contenant en annexe :

- Un état descriptif et estimatif.

- Et un extrait certifié conforme du procès-verbal d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société "IMPRIMERIES OBERTHUR", en date du 5 Décembre 1969, aux termes de laquelle le Conseil d'Administration a notamment approuvé la convention d'apport sus-énoncée et donné donc tous pouvoirs à son Président Directeur Général à l'effet de signer cette convention.

2°) Une copie certifiée conforme du rapport établi par la gérante de la Société "IMPRIMERIE OBERTHUR" (alors dénommée "SOCIETE REGIONALE D'IMPRIMERIE"), pour être présenté à l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés de cette Société tenue le 5 Février 1970, sus-énoncée.

g

AK

3°) Une copie certifiée conforme du rapport établi par Messieurs HAUTDIDIER et AMIC, Commissaires aux apports, le 23 Janvier 1970, sus-énoncé.

Et une copie certifiée conforme de l'Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de PARIS en date du 16 Décembre 1969, contenant la nomination des Commissaires aux apports.

4°) Et une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des associés de la Société "IMPRIMERIE OBERTHUR" (alors dénommée "SOCIETE REGIONALE D'IMPRIMERIE"), tenue le 5 Février 1970 sus-énoncée.

Aux termes de ce même acte de dépôt, les comparants ont constaté, en tant que de besoin, qu'il résultait des faits sus-énoncés et des pièces déposées, notamment que les conditions suspensives auxquelles était soumis l'apport faisant l'objet de la convention sus-mentionnée et les décisions sus-énoncées de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés de la Société alors dénommée "SOCIETE REGIONALE D'IMPRIMERIE" du 5 Février 1970, se sont trouvées réalisées.

Et que par suite :

- L'apport fait par la Société "IMPRIMERIES OBERTHUR" à la Société précédemment dénommée "SOCIETE REGIONALE D'IMPRIMERIE" et ayant la dénomination actuelle "IMPRIMERIE OBERTHUR" est devenu définitif.

- L'augmentation du capital de la Société bénéficiaire de cet apport a été réalisé définitivement et les modifications apportées en conséquence à l'article 6 des statuts sont également devenues définitives.

- Et le changement de la dénomination sociale de cette Société et le transfert de son siège social, ainsi que les modifications apportées en conséquence aux articles 3 et 4 des statuts sont également devenus définitifs.

- V -

L'acte de convention d'apport et l'acte de dépôt sus-énoncés contenant une désignation de biens immobiliers incomplète au regard des textes régissant les formalités de publicité foncière,

Il a été établi aux termes d'un acte dressé par Maître PERINNE, Notaire à PARIS le 13 Octobre 1974, un acte complémentaire de désignation et d'origine de propriété des biens immobiliers concernant cet apport.

Un extrait de l'acte de convention d'apport, une expédition de l'acte de dépôt du 4 Mars 1970, et une expédition de l'acte complémentaire du 13 Octobre 1974, tous sus-relatés, ont été publiés au premier bureau des hypothèques de RENNES le 8 Novembre 1974, volume 1397, n°s 2 et 3.

Du chef de la Société Imprimerie Oberthur

Ces mêmes biens immobiliers appartenaient -----
antérieurement à la Société "IMPRIMERIES OBERTHUR" savoir :

- Partie des constructions comme ayant été édifiées par elle.

- Une contenance de deux hectares quarante quatre ares quarante sept centiares (2ha. 44a. 47ca.) d'après l'ancien cadastre, faisant partie de la parcelle cadastrée BN n° 251, avec les constructions qui se trouvaient exister, au moyen d'un apport qui lui a été fait par Madame Marie HAMELIN, demeurant à RENNES, 44 rue du Faubourg de Paris, veuve de Monsieur François Charles OBERTHUR, et Messieurs Charles OBERTHUR et René OBERTHUR, demeurant tous deux également à RENNES, 44 rue du Faubourg de Paris, aux termes d'un acte reçu par Me LUCEREAU, Notaire à RENNES le 3 Décembre 1909.

- Une contenance de quatre mille six cent quarante neuf mètres carrés et six décimètres carrés d'après l'ancien cadastre, faisant partie de la parcelle cadastrée section BN n° 251, au moyen de l'acquisition faite par cette Société,

De Monsieur Charles OBERTHUR sus-nommé,

Aux termes d'un acte reçu par Me LEFEUVRE, Notaire à -
RENNES le 24 Octobre 1924, transcrit au bureau des hypothèques de
RENNES le 8 Décembre 1924, volume 182 n° 25.

- Une contenance de mille six cent quatre vingt cinq mètres carrés et soixante quinze décimètres carrés d'après l'ancien cadastre, formant le surplus de la parcelle cadastrée BN n° 251, avec les constructions qui se trouvaient exister,

Au moyen de l'acquisition faite par cette Société,

De Monsieur Charles OBERTHUR sus-nommé,

Aux termes d'un acte reçu par Me LEFEUVRE, Notaire à -
RENNES le 28 Avril 1931, transcrit au bureau des hypothèques de
RENNES le 7 Juillet 1931, volume 502 n° 42.

- La Parcelle cadastrée section BN n° 324, d'une contenance d'après l'ancien cadastre de mille cent quatre vingt dix sept mètres carrés cinquante deux décimètres carrés, avec les bâtiments qui se trouvaient exister,

Au moyen de l'acquisition faite par la Société,

De Monsieur Charles OBERTHUR sus-nommé,

Aux termes d'un acte reçu par Me LEFEUVRE, Notaire à
RENNES le 17 Août 1932, transcrit au bureau des hypothèques de
RENNES le 21 Novembre 1932, volume 561 n° 34.

- Une contenance de mille cinq cent quarante cinq mètres carrés soixante décimètres carrés d'après l'ancien cadastre, faisant partie de la parcelle cadastrée section BN n° 325,

Au moyen de l'acquisition faite par cette Société,

De Madame Augustine JACQUETTE, épouse de Monsieur Jean

Maurice DUPUY, demeurant à PARIS, 20 rue Gambaceras,

Aux termes d'un acte reçu par Me CHEVALLIER, Notaire à
RENNES le 16 Avril 1956, publié au bureau des hypothèques de -
RENNES le 18 Mai 1956, volume 1752 n° 44.

- Une contenance de six cent quatre vingt quatorze mè-
tres carrés d'après l'ancien cadastre, faisant partie de la par-
celle cadastrée section BN n° 325,

Au moyen de l'acquisition faite par cette Société,
De Monsieur François SOBECKY, et Madame Stanislawa
SEIDLER, son épouse, demeurant ensemble à DENAIN (Nord) 131 rue
de Villars,

Aux termes d'un acte reçu par Me LEFEUVRE, Notaire à
RENNES le 10 Avril 1957, publié au bureau des hypothèques de
RENNES le 23 Septembre 1957, volume 1899 n° 14.

- Une contenance de quatre cent quarante mètres carrés
cinquante décimètres carrés d'après l'ancien cadastre, faisant
partie de la parcelle cadastrée section BN n° 325,

Au moyen de l'acquisition faite par cette Société,
De Monsieur Adolphe DUBOIS, demeurant à RENNES, 2 rue
Carnot,

Aux termes d'un acte reçu par Me LEFEUVRE, Notaire à
RENNES le 10 Avril 1957, publié au bureau des hypothèques de
RENNES le 23 Septembre 1957, volume 1899 n° 15.

- Une contenance de sept cent quatre vingt douze mètres
carrés quarante décimètres carrés d'après l'ancien cadastre, for-
mant le surplus de la parcelle cadastrée section BN n° 325,

Au moyen de l'acquisition faite par cette Société,
De Monsieur Jean BERTHELIN, et de Madame Jeanne Marie
Charlotte LE PRISE, son épouse, demeurant ensemble à DINARD (Ille-
et-Vilaine) 14 Avenue Poussineau,

Aux termes d'un acte reçu par Me LEFEUVRE, Notaire à
RENNES le 3 Juin 1966, publié au bureau des hypothèques de RENNES
le 5 Juillet 1966, volume 3431 n° 21.

- Les parcelles cadastrées section BN n°s 311 et 319,
d'une contenance d'après titres de deux mille huit cent soixante
cinq mètres carrés cinquante décimètres carrés, avec les construc-
tions se trouvant édifiées,

Au moyen de l'acquisition faite par cette Société,
De Messieurs Charles et René OBERTHUR sus-nommés,
Aux termes d'un acte reçu par Me LE ROY, Notaire à
RENNES, le 30 Mars 1912, transcrit au bureau des hypothèques de
RENNES le 24 Avril 1912, volume 1723 n° 50.

g

Am

B - Suivant acte reçu par Me DELPERIER, notaire à RENNES, le 4 février 1988, la société ESPACE CONSTRUCTION a acquis de :

M. GUIHARD Pierre Marie Joseph Eugène, entrepreneur, né à MISSILLAC (44) le 30 avril 1906, et Mme BRAULT Renée Marie Appoline Germaine, son épouse, née à CROLLON (50) le 9 février 1909

domicilié à RENNES 29 rue de Brest,

une parcelle de terrain sise à RENNES rue François Charles Oberthur, cadastré section BN numéro 326, pour une contenance de 5a 23ca (ancien cadastre B 1361 p et 1 356 p)

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte.

Dans cet acte, il a été dit sous un titre "rappel de servitudes" ce qui suit littéralement rapporté :

"Dans l'acte de vente par M. et Mme BODIN à M. et Mme GUIHARD sus énoncé, reçu par Me LEFEUVRE, notaire à RENNES, le 18 novembre 1944, transcrit au Bureau des hypothèques de RENNES, le 26 janvier suivant, volume 1076, numéro 7, il a été rappelé ce suit littéralement rapporté :

" Il est fait ici observer que, dans un acte "reçu par ledit Me LEFEUVRE notaire, le 18 juin 1937, contenant vente par la Société Civile Immobilière du Boulevard Paul Painlevé à M. et Mme LEBRETON Gérard, de la propriété au Nord du terrain présentement vendu, il a été inséré la clause suivante littéralement rapportée :

"Que si la Société venderesse (ou ses ayants cause) vient à édifier une ou plusieurs constructions quelconques sur le terrain restant lui appartenir au Sud de la propriété vendue, ces constructions ne pourront jouir sur cette propriété, en direction du Nord, d'aucun jour, vue, ni ouverture de toute nature sur un parcours de dix mètres à partir de la ligne séparative, à l'exception des chassis ou verres dormants éclairant les greniers."

"En outre, le même acte contient les stipulations ci-après rapportées, insérées à la suite de l'article sixième relatif aux clôtures (article 6 du cahier des charges du 23 mai 1938 sus relaté).

"Nota - Les dispositions de cet article six concernant les clôtures, ne pourront être invoquées par la Société venderesse ni par ses ayants cause, en tant qu'elles obligerait les acquéreurs à modifier leurs clôtures actuelles par la seule application de la clause sus-rapportée (article 6) toutefois, prévoyant le cas où la clôture Sud de la propriété présentement vendue viendrait à être remplacée par un mur réglementaire au gré et à l'initiative de l'un ou de l'autre des deux propriétaires voisins, les parties conviennent en leurs noms et celui de leurs ayants-droit, que ce mur deviendrait de

g

mw

"plein droit mitoyen jusqu'à hauteur de la clôture
"actuelle quel que soit le propriétaire qui aurait
"engagé la dépense de construction dudit mur sans
"aucune indemnité de remboursement quelconque à la
"charge de l'autre et que cette mitoyenneté
"s'étendrait également à la partie du sol formant
"l'assiette de ce mur, sans indemnité non plus de
"part ni d'autre."

"L'acquéreur aux présentes est, par le seul fait de
"la signature de celles-ci, subrogé dans tous les droits.
"actions et obligations des vendeurs à cet égard, sans
"recours aucun toutefois de ce chef à leur encontre, et
"ce même pour faits antérieurs aux présentes.

" Il est ici précisé en outre, que le cahier des
"charges sus-énoncé a été transcrit au Bureau des
"Hypothèques de RENNES le 17 septembre 1940, volume 932.
"numéro 2.

Dans cet acte d'acquisition par ESPACE CONSTRUCTION
de la parcelle BN 326, il a été dit que le terrain étant
situé dans une zone d'aménagement différé créée le 12
septembre 1985, il était soumis au droit de préemption et
que ce droit de préemption avait été purgé ainsi qu'il
résultait de 2 renonciations faites par lettre des 20
décembre 1987 et 11 janvier 1988, l'une émanant de la
Préfecture pour le droit de préemption de l'Etat, l'autre
du bénéficiaire du droit de préemption. Les vendeurs ont
déclaré à l'acte que l'immeuble dont s'agit était libre
de tout privilège et de toute hypothèque. Des
déclarations faites au contrat, il résulte que les
vendeurs avaient pleine capacité. Une copie authentique
de cet acte sera publiée au 1er bureau des hypothèques de
RENNES préalablement aux présentes.

ORIGINE ANTERIEURE DU CHEF DE M. ET Mme GUIHARD

Cet immeuble appartenait à M. et Mme GUIHARD pour
en avoir fait l'acquisition de

Monsieur BODIN Arsène Pierre Marie, minotier, né à
SAFFRE (44390) le 12 Août 1899, et Mme TETOT Madeleine,
née au même lieu, le 23 juillet 1901, son épouse, sans
profession, demeurant tous deux à RENNES, 33 rue de la
Chalotais,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier
BOURGES, notaire à RENNES, le 18 novembre 1944, moyennant
un prix principal de QUATRE VINGT MILLE ANCIENS FRANCS
(80 000,00 anciens francs) qui a été payé comptant et
quittancé dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au
Bureau des Hypothèques de RENNES, le 26 janvier 1945,
volume 1076, numéro 7.

L'état délivré sur cette formalité s'est révélé
négatif de toute inscription du chef du vendeur ou des
précédents propriétaires.

6

AM

C - A la suite de ces acquisitions, une vente de la Grande Halle (cadastré BN 769 et BN 773) doit être réalisée par ESPACE CONSTRUCTION, au profit d'une société de crédit bail. Cet immeuble demeurera exclu de l'ensemble immobilier, dont la division est prévue ci-après aux présentes.

D - Enfin, les parcelles destinées à être rétrocédées ultérieurement pour partie à la ville de RENNES, après aménagement (soit les parcelles cadastrées BN N° 766, 774 au Sud et 771 et 772 au Nord) sont exclues de l'ensemble immobilier dont la division est prévue ci-après aux présentes.

E - En conséquence, les parcelles concernées par l'état descriptif de division seront les suivantes :

BN 768 pour une contenance de 76a 29ca

BN 765 pour une contenance de 13a 63ca

BN 326 pour une contenance de 5a 23ca

F - Le projet d'aménagement desdites parcelles BN 768, 765, 326 est prévu de la façon suivante :

Dans une 1ère tranche :

En réhabilitant et en rénovant :

- le bâtiment dit la Petite Halle,

- le bâtiment ancien dit de liaison au Sud,

En créant : à l'Est du bâtiment de la Petite Halle un sous sol qui comprendra :

d'une part des parkings de sous sol situés sous le bâtiment de liaison à construire, sous une petite partie de la cour entre ce bâtiment et la rue de Paris, enfin sous la partie située entre les deux bâtiments de liaison,

et d'autre part des locaux techniques de sous sol et des parkings situés sous la partie Est de l'ancien bâtiment de liaison.

- en construisant un bâtiment de bureaux de liaison au centre entre la Grande Halle et la Petite Halle,

- en créant des parkings aériens entre :

a) le bâtiment ancien de liaison et le bâtiment neuf de liaison,

b) la rue de Paris et le bâtiment neuf de liaison.

Dans une deuxième tranche

- en construisant un bâtiment de parkings à l'angle Nord-Ouest de la propriété (rue de Paris) avec sous-sol et parkings aériens. (incluant le transformateur existant)

- en construisant sur le terrain à l'angle Sud Ouest de l'ensemble immobilier un bâtiment avec sous-sol relié au sous-sol du bâtiment du paragraphe précédent, (avec rez de chaussée et étages de bureaux).

4

MW

G - Le permis de construire comprenant :
- la rénovation et la réhabilitation de la Grande Halle (exclue de la présente copropriété) avec ses parkings privés attenants
- et la construction des parkings du sous sol voisin et des parkings aériens,

a été délivré par M. le Maire de RENNES le 13 novembre 1987 sous le n° PC O 035 238 87 A 0947

Le permis de construire pour les travaux de rénovation de la Petite Halle et du bâtiment de liaison au Sud et pour les travaux de construction du bâtiment de liaison au centre est en cours d'obtention et sera délivré incessamment..

H. - Pour permettre le déroulement de ces opérations, la Société ESPACE CONSTRUCTION a décidé d'établir de la manière suivante l'état descriptif de division et le règlement de copropriété faisant l'objet des présentes.

Titre 1er - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

I - DESIGNATION GENERALE

Le présent état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier en cours de construction et de réhabilitation sur un terrain situé Ville de Rennes, Zone d'Aménagement Concerté Oberthur, rue de Paris, sur laquelle il porte les numéros 74 - 76 et 78 et rue François Charles Oberthur sans numéro.

Ce terrain figure au cadastre de la Ville de Rennes, sous les numéros 326 - 765 et 768 de la section BN pour une contenance de quatre vingt quinze ares quinze centiares (95a 15ca) à savoir :

BN N° 326 pour une contenance de 5a 23ca
BN N° 765 pour une contenance de 13a 63ca
BN N° 768 pour une contenance de 76a 29ca

Le tout conformément aux plans ci-annexés dressés par Messieurs BOURGES et CORBIERE, géomètres-experts fonciers associés 15 rue de Viarmes à RENNES d'après les plans dressés par M. Jacques RAFFEGEAU, architecte DPLG 23 rue des Trentes à RENNES.

II - JOIGNANTS

L'ensemble immobilier joint :

- Au Nord, la rue de Paris,
- A l'Est, la propriété d'ESPACE CONSTRUCTION, objet des parcelles BN N° 769 et 773,
- Au Sud, la propriété d'ESPACE CONSTRUCTION, objet des parcelles BN N° 773 (partie) 774 et 766,
- A l'Ouest, la rue François Charles Oberthur, puis la copropriété du 28 rue François Charles Oberthur.

III - DESIGNATION DES LOTS

L'ensemble immobilier comprend 74 lots, savoir :

- dans la première tranche :

. Bloc A : en sous-sol, 7 lots numérotés de 1 à 7,
. 57 lots de parkings aériens, numérotés de 101 à

157,

. 2 lots de bâtiments numérotés :

Bâtiment B : 200

Bâtiment C : 300

. 1 lot constitué du droit de construire et désigné : Bâtiment D numéroté 400

- dans la 2ème tranche :

. lots 501 à 506, 6 parkings aériens sur le bloc E (n° 501 à 506 des plans)

. lot 600 constitué de tout le surplus de la 2ème tranche, c'est à dire :

-le surplus des parkings aériens sur le bloc E avec le droit de les diviser ;

-le droit de construire un sous-sol de parkings dénommé bloc E avec le droit de les diviser ;

-enfin, le droit de construire le bâtiment F et de le diviser avec ses parkings aériens attenants.

La désignation ci-après faite des lots comporte pour chacun d'eux l'indication des parties privatives correspondantes ainsi que la quote-part y attachée dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales d'une part, et dans les parties communes spéciales aux parkings aériens de la première tranche, le cas échéant, d'autre part.

Ces quotes parts sont exprimées respectivement en cent millièmes et en cinquante septièmes.

Lot numéro UN (1)

Dans le bloc A :

Un local en sous-sol dit "vélos" situé en extrémité Sud-Est, portant le n° 1 du plan du sous-sol, d'une superficie de 24 m² environ.

Et les soixante quatorze/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci.....74/100.000°

Lot numéro DEUX (2)

Dans le bloc A :

Un local en sous-sol dit "S.R.-P.T.T." situé immédiatement à l'Ouest du local "vélo", d'une surface de 6 m² environ, portant le n° 2 du plan du sous-sol.

Et les dix huit/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci.....18/100.000°

Le lot n° 2 sera en copropriété restreinte entre les lots ci-après, dans les proportions suivantes :

Lot 200..... 602/1.000°

Lot 300..... 239/1.000°

Lot 400..... 159/1.000°

Lot numéro TROIS (3)

Dans le bloc A :

Un local technique dit "basse tension COF" situé au centre de l'ancien sous-sol, d'une surface de 19 m² environ, portant le n° 3 du plan du sous-sol.

Et les cinquante huit/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci.....58/100.000°

Le lot n° 3 sera en copropriété restreinte entre les lots ci-après dans les proportions suivantes :

Lot 200..... 602/1.000°
Lot 300..... 239/1.000°
Lot 400..... 159/1.000°

Lot numéro QUATRE (4)

Dans le bloc A :

Un petit local technique en sous-sol contenant les compteurs EDF situé immédiatement au Sud-Ouest du local "Basse-tension - COF", d'une surface de 2 m² environ, portant le n° 4 du plan du sous-sol.

Et les six/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci.....6/100.000°

Le lot n° 4 sera en copropriété restreinte entre les lots ci-après dans les proportions suivantes :

Lot 200..... 602/1.000°
Lot 300..... 239/1.000°
Lot 400..... 159/1.000°

Lot numéro CINQ (5)

Dans le bloc A :

Un local "chaufferie" situé au centre Ouest de l'ancien sous-sol, d'une surface de 28 m², portant le n° 5 du plan du sous-sol.

Et les quatre vingt six/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci.....86/100.000°

Lot numéro SIX (6)

Dans le bloc A :

Un local dit "vidéo" situé dans l'angle Sud-Ouest de l'ancien sous-sol, d'une surface de 66 m² environ, portant le n° 6 du plan du sous-sol.

Et les deux cent deux/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci.....202/100.000°

Lot numéro SEPT (7)

Dans le bloc A :

Constitué par l'ensemble de l'ancien sous-sol. déduction faite des six locaux techniques (local "vélos", local "SR-PTT", local "basse tension-COF", local "compteurs EDF", local "chaufferie" et local "vidéo"), et la totalité du sous-sol à construire ; d'une surface totale de 1 527 m² environ, portant le n° 7 du plan du sous-sol.

Ce lot est composé de :

- 51 parkings avec aire de circulation dans la partie principale et un escalier au Nord accédant à la dalle du rez de chaussée (dans les espaces communs des parkings aériens)

- 4 parkings et une aire de circulation aboutissant

à la rampe privative, située sur l'immeuble voisin (E. 773), ladite aire de circulation grevée d'une servitude d'accès aux divers locaux techniques ci-dessus désignés.

Et les quatre mille six cent quatre vingt cinq/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol,
ci.....4685/100.000°

Lot numéro CENT UN (101)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 101 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol,
ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche,
ci..... 1/57°

Lot numéro CENT DEUX (102)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 102 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol,
ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche,
ci..... 1/57°

Lot numéro CENT TROIS (103)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 103 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol,
ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche,
ci..... 1/57°

Lot numéro CENT QUATRE (104)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 104 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol,
ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche,
ci..... 1/57°

Lot numéro CENT CINQ (105)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 105 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°
Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT SIX (106)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 106 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT SEPT (107)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 107 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT HUIT (108)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 108 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT NEUF (109)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 109 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT DIX (110)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 110 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT ONZE (111)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 111 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT DOUZE (112)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 112 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT TREIZE (113)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 113 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT QUATORZE (114)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 114 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Handwritten marks: a stylized 'S' or 'B' and a signature.

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT QUINZE (115)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 115 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT SEIZE (116)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 116 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT DIX SEPT (117)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 117 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT DIX HUIT (118)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 118 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT DIX NEUF (119)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 119 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

4

[Signature]

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°
Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT VINGT (120)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 120 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT VINGT ET UN (121)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 121 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT VINGT DEUX (122)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 122 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT VINGT TROIS (123)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 123 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

g

OK

Lot numéro CENT VINGT QUATRE (124)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 124 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT VINGT CINQ (125)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 125 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT VINGT SIX (126)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 126 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT VINGT SEPT (127)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 127 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT VINGT HUIT (128)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 128 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

g
AK

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT VINGT NEUF (129)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 129 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT TRENTE (130)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 130 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT TRENTE ET UN (131)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 131 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT TRENTE DEUX (132)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 132 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT TRENTE TROIS (133)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 133 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

07

RM

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°
Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT TRENTE QUATRE (134)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 134 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT TRENTE CINQ (135)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 135 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT TRENTE SIX (136)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 136 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT TRENTE SEPT (137)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 137 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT TRENTE HUIT (138)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 138 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT TRENTE NEUF (139)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 139 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT QUARANTE (140)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 140 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT QUARANTE ET UN (141)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 141 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT QUARANTE DEUX (142)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 142 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT QUARANTE TROIS (143)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 143 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT QUARANTE QUATRE (144)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 144 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT QUARANTE CINQ (145)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 145 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT QUARANTE SIX (146)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 146 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT QUARANTE SEPT (147)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 147 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°
Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT QUARANTE HUIT (148)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 148 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT QUARANTE NEUF (149)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 149 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT CINQUANTE (150)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 150 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT CINQUANTE ET UN (151)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 151 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT CINQUANTE DEUX (152)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et

13

MU

particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 152 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT CINQUANTE TROIS (153)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 153 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT CINQUANTE QUATRE (154)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 154 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT CINQUANTE CINQ (155)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 155 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

Lot numéro CENT CINQUANTE SIX (156)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 156 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche, ci..... 1/57°

H

AM

Lot numéro CENT CINQUANTE SEPT (157)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien, portant le numéro 157 du plan des parkings au niveau rez-de-chaussée de la première tranche,

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol,
ci..... 24/100.000°

Et les un/cinquante septièmes des parties communes spéciales aux parkings aériens, de la première tranche,
ci..... 1/57°

Lot numéro DEUX CENT (200)

Bâtiment B :

Constitué par le bâtiment conservé dit "Petite Halle", situé au centre de l'ensemble immobilier, portant le n° 200 du plan de l'ensemble immobilier, avec le droit de réaliser à l'intérieur toute rénovation, toute reconstruction et tout aménagement et de le diviser, le tout pour une S.H.O.N. de 2 927 m2 environ sur deux niveaux.

Et les vingt quatre mille sept cent/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol,
ci.....24700/100.000°

Lot numéro TROIS CENT (300)

Bâtiment C :

Constitué par le bâtiment de liaison conservé, situé au Sud Est de l'ensemble immobilier entre la petite halle et la grande halle (limite de propriété à l'Est), non compris l'ensemble de l'ancien sous-sol sous ce bâtiment, portant le n° 300 du plan de l'ensemble immobilier, avec le droit de réaliser à l'intérieur toute rénovation, toute reconstruction et tout aménagement et de le diviser, le tout pour une S.H.O.N. de 1 162 m2 environ sur deux niveaux.

Et les neuf mille huit cent trois/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol,
ci.....9803/100.000°

Lot numéro QUATRE CENT (400)

Bâtiment D :

Constitué par le droit de construire un bâtiment de liaison situé entre la rue de Paris et le bâtiment de liaison conservé, et entre la Petite halle et la Grande Halle (limite de propriété à l'Est). Ce bâtiment, portant le n° 400 du plan de l'ensemble immobilier, (devant comporter au niveau du rez de chaussée un porche de communication), et ayant une S.H.O.N. de 770 m2 environ sur deux niveaux.

Et les six mille cinq cent/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol,
ci..... 6500/100.000°

A

AM

Lot numéro CINQ CENT UN (501)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien portant le n° 501 du plan des parkings au niveau rez de chaussée du bloc E de la 2ème tranche à l'angle Nord Ouest de la copropriété.

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Lot numéro CINQ CENT DEUX (502)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien portant le n° 502 du plan des parkings au niveau rez de chaussée du bloc E de la 2ème tranche à l'angle Nord Ouest de la copropriété.

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Lot numéro CINQ CENT TROIS (503)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien portant le n° 503 du plan des parkings au niveau rez de chaussée du bloc E de la 2ème tranche à l'angle Nord Ouest de la copropriété.

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Lot numéro CINQ CENT QUATRE (504)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien portant le n° 504 du plan des parkings au niveau rez de chaussée du bloc E de la 2ème tranche à l'angle Nord Ouest de la copropriété.

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Lot numéro CINQ CENT CINQ (505)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien portant le n° 505 du plan des parkings au niveau rez de chaussée du bloc E de la 2ème tranche à l'angle Nord Ouest de la copropriété.

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Lot numéro CINQ CENT SIX (506)

Constitué par le droit de jouissance exclusif et particulier d'une place de parking aérien portant le n° 506 du plan des parkings au niveau rez de chaussée du bloc E de la 2ème tranche à l'angle Nord Ouest de la copropriété.

B

Am

Et les vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 24/100.000°

Lot numéro SIX CENT (600)

Constitué dans la 2ème tranche par :

- le surplus des parkings aériens (incluant le transformateur EDF) sur le bloc E avec le droit de les diviser ;

- le droit de construire un sous sol de parkings dénommé bloc E avec le droit de les diviser ;

- le droit de construire un immeuble dit bâtiment F, avec sous sol de parkings, rez de chaussée, et étages de bureaux, avec parkings aériens attenants à l'angle sud ouest de l'ensemble immobilier pour une SHON de 5 300 m2 environ.

Et les cinquante deux mille trois cent cinquante six/cent millièmes des parties communes générales et de la propriété indivise du sol, ci..... 52356/100.000°

Observation particulière

Les lots n° 200, 300, 400 et 600 ont un caractère provisoire et la Société ESPACE CONSTRUCTION se réserve le droit de les diviser au fur et à mesure de leur construction, reconstruction ou aménagement.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1958, modifié par les décrets n° 59-90 du 7 janvier 1959 et n° 79-405 du 21 mai 1979.

- I : bâtiment
- II : Niveau
- III : Nature du lot
 - LC = local
 - LCPK = local à usage de parkings
 - PK = parking
 - BT = bâtiment conservé
 - DC = droit de construire
- IV : Quote-part dans les parties communes générales et la propriété indivise du sol (en cent millièmes)
- V : Quote part dans les parties communes spéciales aux parkings aériens de la première tranche (en cinquante septièmes)

Lot	I	II	III	IV	V
1	Bloc A	SS	LC	74	-
2	Bloc A	SS	LC	18	-
3	Bloc A	SS	LC	58	-
4	Bloc A	SS	LC	6	-
5	Bloc A	SS	LC	86	-
6	Bloc A	SS	LC	202	-
7	Bloc A	SS	LCPK	4685	-
101	-	RDC	PK	24	1
102	-	RDC	PK	24	1
103	-	RDC	PK	24	1
104	-	RDC	PK	24	1
105	-	RDC	PK	24	1
106	-	RDC	PK	24	1
107	-	RDC	PK	24	1
108	-	RDC	PK	24	1
109	-	RDC	PK	24	1
110	-	RDC	PK	24	1
111	-	RDC	PK	24	1
112	-	RDC	PK	24	1
113	-	RDC	PK	24	1
114	-	RDC	PK	24	1
115	-	RDC	PK	24	1
116	-	RDC	PK	24	1
117	-	RDC	PK	24	1
118	-	RDC	PK	24	1
119	-	RDC	PK	24	1
120	-	RDC	PK	24	1
121	-	RDC	PK	24	1
122	-	RDC	PK	24	1
123	-	RDC	PK	24	1
124	-	RDC	PK	24	1
125	-	RDC	PK	24	1
126	-	RDC	PK	24	1
127	-	RDC	PK	24	1
128	-	RDC	PK	24	1
129	-	RDC	PK	24	1
130	-	RDC	PK	24	1
131	-	RDC	PK	24	1
132	-	RDC	PK	24	1
133	-	RDC	PK	24	1
134	-	RDC	PK	24	1
135	-	RDC	PK	24	1
136	-	RDC	PK	24	1
137	-	RDC	PK	24	1
138	-	RDC	PK	24	1
139	-	RDC	PK	24	1
140	-	RDC	PK	24	1
141	-	RDC	PK	24	1
142	-	RDC	PK	24	1
143	-	RDC	PK	24	1
144	-	RDC	PK	24	1
145	-	RDC	PK	24	1
146	-	RDC	PK	24	1

5

AK

147	-	RDC	PK	24	1
148	-	RDC	PK	24	1
149	-	RDC	PK	24	1
150	-	RDC	PK	24	1
151	-	RDC	PK	24	1
152	-	RDC	PK	24	1
153	-	RDC	PK	24	1
154	-	RDC	PK	24	1
155	-	RDC	PK	24	1
156	-	RDC	PK	24	1
157	-	RDC	PK	24	1
200	Bt B	RDC-1er	BT	24700	-
300	Bt C	RDC-1er	BT	9803	-
400	Bt D	-	DC		
			Bâtiment		
			de		
			liaison	6500	-
501	-	RDC	PK	24	-
502	-	RDC	PK	24	-
503	-	RDC	PK	24	-
504	-	RDC	PK	24	-
505	-	RDC	PK	24	-
506	-	RDC	PK	24	-
600	Bloc E	-	BT-PK	52356	-
	Bt F				
				-----	-----
			Totaux	100 000	57

*bloc E
d'après état
modifié à suivre*

IV - SERVITUDES DECOULANT DU REGLEMENT DE LA ZAC OBERTHUR ET DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS DE TERRAINS

L'ensemble immobilier sus désigné est soumis aux dispositions :

- du PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) OBERTHUR approuvé le 20 juillet 1987,
- du règlement de la Zone d'Aménagement Concerté OBERTHUR (ZAC OBERTHUR) créée le 4 mai 1987,
- du projet de cahier des charges de cession de terrains de cette ZAC (approuvé le 8 février 1988)
- du projet de définition de la nature et des limites des prestations dues par la Ville de RENNES aux constructeurs,
- du cahier des recommandations architecturales,
- du rapport de présentation du dossier de réalisation de la ZAC,

Un exemplaire de chacune de ces pièces dont s'agit est demeurée annexée aux présentes après mention. (à l'exception du PAZ)

Chaque acquéreur d'un lot de la présente copropriété devra en respecter les charges et obligations.

V - SERVITUDES RAPPELEES DANS L'ACTE DE Me NIGEM NOTAIRE A RENNES LES 14 ET 15 JANVIER 1988

Ces servitudes ont été énoncées en l'origine de propriété ci-dessus établie, elles concernent :

g *du*

a) rappel d'un lotissement antérieur
Le lotissement énoncé en l'origine de propriété (acte de Me NIGEN, notaire à RENNES, les 14 et 15 janvier 1988) est rappelé en tant que de besoin (s'il devait subsister malgré la création de la ZAC), il concernerait les parcelles BN 765-766 et 326 qui se trouvent au regard du lot 600 sus désigné -étant rappelé que ce lot 600 fait partie de la deuxième tranche.

Quant aux servitudes énoncées à l'article huitième de ce même lotissement (rappelé dans l'origine de propriété en tête des présentes) et qui découlent d'une donation-partage du 6 septembre 1893, il est rappelé à ce sujet que les immeubles concernés sont situés pour une partie dans la ZAC dont les dispositions du règlement ont prévu l'affectation en secteur tertiaire.

b) Rappel des diverses servitudes imposées par la Ville de RENNES.

Ces servitudes sont énoncées dans l'origine de propriété ci-dessus établie et rappelées sous un titre "conditions particulières".

VI - SERVITUDES RAPPELEES DANS L'ACTE DE Me DELPERIER NOTAIRE A RENNES LE 4 FEVRIER 1988

Ces servitudes ont été énoncées en l'origine de propriété ci-dessus établie et concernent la parcelle BN 326, se trouvant au regard du lot 600 qui fait partie de la deuxième tranche de l'ensemble immobilier en copropriété.

VII - SERVITUDES DECOULANT DE L'EXCLUSION DU PRESENT REGLEMENT DE COPROPRIETE DE LA GRANDE HALLE CADASTREE BN 769-773

Lors de la vente par ESPACE CONSTRUCTION à la Société de Crédit Bail SOGEFIMUR, qui doit intervenir à la suite des présentes, et qui portera sur le bâtiment de la Grande Halle, cadastré BN 769 avec terrain au Sud BN 773, lequel bâtiment jouxte la présente copropriété à l'Est, il sera établi les servitudes suivantes :

- une servitude de passage en tous temps et pour tous usages au profit de la Grande Halle (BN 769) au Nord sur les parcelles BN 771 et BN 772, situées en bordure de la rue de Paris, jusqu'à la rétrocession gratuite de ces parcelles ou partie de ces parcelles à la Ville de RENNES. Dans le cas où seule une partie serait rétrocédée à la Ville, le surplus serait remis gratuitement à la société de crédit bail pour la parcelle BN 772 et à la copropriété cadastrée BN 768-765 et 326 pour la parcelle BN 771 ;

- une servitude de vues et de prospects profitant à l'immeuble BN 769-773 et grevant la copropriété voisine (et plus particulièrement la parcelle BN 768 sur laquelle se trouvent notamment les lots 101 à 157, 300 et 400)

- une servitude de vues et de prospects profitant à

la présente copropriété (et plus particulièrement à la parcelle BN 768 sur laquelle se trouvent notamment les lots 101 à 157, 300 et 400) et grevant l'immeuble voisin (la Grande Halle cadastrée BN 769-773 (pour ce dernier numéro de cadastre dans sa partie Nord Ouest))

En sorte que les bâtiments existants à rénover ou les bâtiments à construire (et dont les travaux seront faits en exécution des permis de construire délivrés par la Ville de RENNES à ESPACE CONSTRUCTION), profiteront ou seront grevés réciproquement de servitudes de vues et de prospects, sans qu'aucun des propriétaires puissent demander la démolition de l'un des bâtiments ou la suppression de vues pour non respect des distances légales ou réglementaires ;

- une servitude d'attache du bâtiment de liaison neuf dit bâtiment D de la présente copropriété (à édifier sur la parcelle BN 768), au mur Ouest de la Grande Halle (BN 769) ;

- une obligation de laisser l'accès public à la placette de retournement et aux parkings banalisés en bordure de la VT1, situés sur la parcelle BN 773 et jusqu'à leur rétrocession à la Ville de RENNES par ESPACE CONSTRUCTION sus énoncé) ;

- une servitude de passage par la rampe d'accès se trouvant sur la parcelle BN 773 pour permettre l'accès à tous les lots du sous-sol (Bloc A) de la présente copropriété, (sous-sol édifié sur la parcelle BN 768) et constitué des lots :

- 1 : local vélos
- 2 : local SR PTT
- 3 : local technique basse tension - COF
- 4 : petit local technique EDF
- 5 : local chaufferie (du bâtiment ancien de liaison)
- 6 : local vidéo
- 7 : local de 55 parkings

Les services ou les usagers qui auront droit à ces lots pourront y accéder en tous temps en passant par cette rampe d'accès.

En contrepartie, le propriétaire de cette rampe d'accès située sur la parcelle BN 773 aura droit d'exiger une participation aux charges d'entretien et de réfection de cette rampe et de ces accessoires.

La présente copropriété devra souffrir cette rampe d'accès contre son bâtiment ancien de liaison (Bâtiment C lot 300)

- l'immeuble BN 769 qui doit être vendu par ESPACE CONSTRUCTION à SOGEFIMUR souffrira la servitude d'attache au Sud Ouest au profit de la présente copropriété (c'est à dire au profit du bâtiment ancien de liaison, Bâtiment C, lot 300). Le mur de la Grande Halle séparatif d'avec le bâtiment de liaison sera mitoyen dans cette partie.

- l'immeuble BN 769 aura droit d'utilisation en commun avec la présente copropriété au transformateur EDF se trouvant à l'angle Nord Ouest de l'ensemble immobilier (sur le Bloc E, lot 600) ;

- l'immeuble BN 769 aura droit d'utilisation en commun avec la présente copropriété à certains des équipements se trouvant dans le sous-sol du Bloc A de la présente copropriété. C'est à dire qu'il pourra utiliser et se raccorder aux équipements suivants :

- lot 2 (local SR-PTT)
- lot 3 (local technique basse tension COF)
- lot 4 (local technique EDF)
- Etant précisé que l'immeuble la Grande Halle BN 769 aura en privatif le local suivant : local vélos (lot 1)

- L'immeuble BN 769 profitera des servitudes de canalisation ou gaines qui passeront dans l'un des lots de la présente copropriété, pour le desservir.

- L'immeuble BN 769 pourra user d'un droit piétonnier pour traverser la présente copropriété afin de rejoindre l'une des rues communales qui l'entourent ou rejoindre la Grande Halle, depuis ces rues, ou depuis les parkings de la présente copropriété.

Outre les servitudes de lotissement ou autres énoncées dans les titres de propriété ci-dessus, et les servitudes découlant de la ZAC, le lot 600 qui bénéficie d'un droit de construction pour une deuxième tranche à réaliser :

- devra supporter un droit provisoire de passages en tous temps et pour tous usages au profit des lots de la présente copropriété et au profit de la propriété BN 769 pour permettre l'accès à la rue Oberthur, ainsi qu'un droit provisoire de stationnement de véhicules sur des parkings provisoires établis sur son sol au profit de la présente copropriété et au profit de la propriété BN 769.

Ces droits provisoires s'éteindront lorsque tout le programme de la 2ème tranche sera effectué. Le réalisateur de la 2ème tranche pourra toujours modifier ou réduire, ou supprimer provisoirement ou définitivement ces passages ou stationnement s'ils sont une gêne sérieuse empêchant la réalisation de cette 2ème tranche.

VIII - SERVITUDES AFFECTANT LA PRESENTE COPROPRIETE

Les lots de la présente copropriété supporteront ou profiteront des servitudes suivantes :

- le lot 7 dans le Bloc A supportera une servitude de passage en tous temps à son entrée depuis la rampe en vue de permettre l'accès aux lots techniques 1, 2, 3, 4, 5 et 6.

- le lot 200 Bâtiment B, supportera l'attache des bâtiments de liaison :

. dans sa partie Sud Est pour le bâtiment ancien Bâtiment C,

. dans sa partie centrale pour le bâtiment neuf Bâtiment D.

- Il devra supporter l'édification des parkings et bâtiments au Nord Est, à l'Est et au Sud-Est du lot 600 (parkings de sous sol et parkings aériens, bâtiments avec sous sol, rez de chaussée et plusieurs étages), avec servitudes de vue et de prospects,

- le lot 400 Bâtiment D supportera sur le sol de son porche et en tous temps au niveau du rez de chaussée :

1) le passage des piétons au profit des parkings aériens de la copropriété lots 128 à 157 et au profit des bâtiments B et C de la copropriété, lots 200 et 300

2) le passage de véhicules au profit des parkings aériens de la copropriété, lots 128 à 157

Chacun des lots de la présente copropriété devra supporter toutes servitudes de vues ou de prospect d'un autre lot et tous passages dans son sol, dans ses murs, plafonds ou autres, de toutes gaines et toutes canalisations ou équipements desservant d'autres lots.

Enfin, la présente copropriété bénéficiera d'une servitude de passage en tous temps et pour tous usages - jusqu'à la régularisation des actes de rétrocession gratuite desdites parcelles au profit de la Ville de RENNES :

- au Nord de la copropriété : sur la parcelle BN 771,

- au Sud de la copropriété : sur les parcelles BN 766 et 774.

A ce sujet, le représentant de la Société ESPACE COSNSTRUCTION déclare que dans le cas où la totalité desdites parcelles ne seraient pas rétrocédées à la Ville de RENNES, il s'oblige à rétrocéder gratuitement le surplus desdites parcelles au profit de la présente copropriété ; les frais de rétrocession seront supportés par ladite copropriété.

Titre 2ème - OBLIGATION D'ADHESION A UNE ASSOCIATION SYNDICALE

Les acquéreurs d'un lot des deux propriétés voisines constituant le Centre d'Affaires Oberthur seront membres de plein droit de l'Association Syndicale, qui existera entre :

- les propriétaires de la Grande Halle BN 769 - 773
- les copropriétaires de la présente copropriété BN 768 765 326 représentés par le syndic de la copropriété,

Cette association syndicale libre, dotée de la personnalité morale, regroupera les propriétaires ou copropriétaires des biens dont s'agit. Elle fonctionnera en conformité de la loi du 21 juin 1865.

Tout propriétaire ou copropriétaire restera membre aussi longtemps qu'il possèdera des biens et droits dans le périmètre syndical et les droits et obligations qui en découleront se transmettront de plein droit à ses ayants cause.

Elle est dénommée :
"ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU CENTRE D'AFFAIRES
OBERTHUR"

Son objet est :

- de veiller au respect par tous les propriétaires et occupants des servitudes et charges réelles.
- d'assurer la gestion, l'entretien, la conservation et la surveillance générale des équipements d'intérêt commun,
- de prévoir la création de tous équipements nouveaux,
- d'assurer la charge des prestations d'entretien et de gestion particulières de certains lots,
- d'effectuer dans le cas où il en existerait, la reprise de tous terrains ou lots en indivision forcée, compris dans le périmètre du Centre d'Affaires Oberthur, ainsi que la cession éventuelle de tout ou partie des terrains ou lots ou droits indivis à une personne morale de droit public ou autres organismes similaires,
- de contrôler l'application des règlements, cahiers, prescriptions, imposés dans la ZAC Oberthur, et des servitudes et charges découlant des états descriptifs de division et règlement de copropriété des immeubles du Centre d'Affaires Oberthur, ainsi que l'exercice de toutes actions afférentes à ces contrôles et aux ouvrages et équipements communs,
- d'assurer la police des biens communs,
- de conclure tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association,
- d'effectuer la répartition des dépenses de gestion et d'entretien et leur recouvrement.
- et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières concourant aux objets définis ci-dessus.

Les statuts de cette association établis par ESPACE CONSTRUCTION sont déposés ce jour au rang des minutes de l'Office Notarial de Maîtres DAVID, DIAIS, MAGOIS et GASNIER, notaires associés à MONTFORT SUR MEU.

Les organes de direction de cette association établiront le règlement intérieur fixant les modalités d'application de son fonctionnement.

Titre 3ème - REGLEMENT DE COPROPRIETE

=====

1ère PARTIE - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

=====

Chapitre 1er - OBJET DU REGLEMENT

Article 1er - Comme il a été dit ci-dessus, il a été décidé d'organiser l'ensemble immobilier du Centre d'Affaires Oberthur en deux propriétés distinctes :

- la Grande Halle (BN 769-773) qui demeure en dehors de la présente copropriété,

- les lots sus-désignés et tous les lots qui en seront issus par subdivision, qui seront groupés dans une copropriété unique objet du présent règlement de copropriété,

Article 2ème - En conséquence, le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi N. 65-557 du 10 juillet 1965 fixant les statuts de la copropriété des immeubles bâtis, du décret 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi précitée, et conformément aux dispositions de la loi N. 85-1470 du 31 décembre 1985 modifiant la loi N. 65-557 du 10 juillet 1965, dans le but :

- 1° - d'organiser la copropriété indivise de l'ensemble immobilier ;
- 2° - de déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;
- 3° - de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;
- 4° - d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier ;
- 5° - de préciser les conditions d'amélioration de l'ensemble immobilier, de sa reconstruction (de tout ou partie) et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Article 3 - Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'ensemble immobilier appartiendront à au moins deux personnes.

Chapitre II - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 4 - Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles sont réparties différemment entre les co-propriétaires selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux - seulement. d'après la situation des lots en cause ou l'utilité des divers éléments d'équipement ou services collectifs.

B

AM

Elles comprennent donc des parties communes générales dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'ensemble immobilier et des parties communes spéciales dont la propriété est indivise entre certains lots, dans les proportions indiquées, en ce qui concerne les parties communes générales, dans l'état descriptif de division qui précède.

Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les co-proprétaires, comprennent :
la totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et des dépôts.

Les accès, aires de dégagement et de circulation des immeubles et des parkings aériens, dispositifs d'éclairage, espaces libres et plantations.

Les emplacements d'arrivée de gaines (E.D.F.. P.T.T., Compagnie des eaux, etc.) quand ils ne font pas partie des parties communes spéciales à un bâtiment ou quand ils ne sont pas portés en lots privatifs.

Parties communes spéciales à chaque bâtiment

Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif d'un co-proprétaire déterminé, mais qui servent à l'usage exclusif des copropriétaires des locaux provenant de la subdivision d'un bâtiment,

Elles comprennent donc, dans la mesure où les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

- les locaux techniques et leurs équipements,
- les emplacements des arrivées des gaines (E.D.F. P.T.T. Compagnie des eaux etc..) situés aux différents niveaux.

- Les fondations, les éléments porteurs du bâtiment et leur structure, les murs et gros murs de façade et de refends et les murs pignons. Etant ici précisé :

.que pour le bâtiment neuf D, ces parties communes spéciales seront prises à partir du niveau inférieur de la dalle du rez de chaussée sur laquelle ils portent en y ajoutant les éléments porteurs dudit bâtiment D, lorsqu'ils partent depuis le sous sol du bloc A,

.que pour le bâtiment ancien C, ces parties communes spéciales incluent la fraction du sous-sol du Bloc A se trouvant sous la partie Est du Bâtiment C.

- les ornements de façade, (à l'exclusion des garde-corps, balustrades, barres d'appui ou de protection, stores) le tout s'il en existe.

- Le gros oeuvre des planchers et voûtes, (à l'exclusion des revêtements de sol)

- En général tous les éléments nécessaires à la stabilité, à la résistance, et à la protection du bâtiment.

- la toiture du bâtiment, les souches et têtes de cheminée (quand il en existe) les conduits de fumée (coffres et gaines)

g

AM

- les matériaux d'isolation du froid prévus dans les murs et toitures,

- Les conduits d'aération et de ventilation, les systèmes d'extraction mécanique de l'air, les conduits prises d'air, canalisations colonnes montantes et descendantes, d'eau de ville, d'électricité, (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs ou situées en aval des compteurs et affectées à l'usage exclusif de ces cellules ou locaux privatifs.

- les gouttières, tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, les conduits, les gaines et les branchements d'égouts, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux usées et tous leurs accessoires (syphons, décantations etc...)

- les conduits pour pose de câbles téléphonique ou autres.

- les réseaux et installations contre le vol et l'incendie (s'il en existe)

- les portes d'entrée des bâtiments (sauf si elles desservent un local exclusivement à usage privatif) avec leur système d'ouverture et de fermeture.

- les antennes collectives des réseaux et les câbles de distribution jusqu'aux locaux privatifs (le tout s'il en existe)

- tous accessoires des parties communes, installations, éclairage, ornements divers.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Parties communes spéciales aux parkings

Elles comprennent les parties servant à l'usage exclusif des copropriétaires des parkings, c'est à dire notamment les dépendances et accessoires desdits parkings, leurs éléments d'équipement, système de fermeture, etc.

Parties communes spéciales du sous sol du bloc A (dans sa partie à créer)

Elles comprennent :

- les fondations, les éléments porteurs et leurs structure, les gros murs, planchers et plafonds (exception faite toutefois du gros oeuvre de la dalle à construire).

- tous éléments nécessaires à la stabilité à la résistance et à la protection de cette partie de sous-sol du bloc A (sauf exception qui précède).

- tous emplacements d'arrivée de gaines, conduits ou réseaux, aérations ou ventilations (sauf si leur usage a été déterminé de manière contraire).

- tous accessoires (éclairage, ornements divers, protection vol ou incendie, fermeture automatique etc.)

Sort de la dalle de surface à construire

La dalle au niveau rez de chaussée, qui :

- constitue le plafond du sous sol (bloc A) pour sa partie à construire ;

- sert d'assise au bâtiment neuf de liaison (bâtiment D) ;
- supporte les parkings aériens n° 114, 115, 126 à 157.

Sera considérée comme :

- privative au bâtiment D dans la partie lui servant d'assise y compris le niveau inférieur de la dalle relevant du gros oeuvre,
- et, pour le surplus, commune aux parkings aériens n° 114, 115 et 126 à 157, et aux parkings de sous-sol dépendant du lot 7 qui se trouvent sous le surplus de cette dalle.

Article 5 - Accessoires aux parties communes

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

Le droit de surélever les bâtiments de l'ensemble immobilier et d'en affouiller le sol.

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6 - Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 7 - 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. Elles comprennent donc, dans la mesure où les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

Les revêtements des sols (carrelages, dalle, moquette, etc.), les planchers, les plafonds et faux plafonds (à l'exception des ouvrages de gros oeuvre qui sont parties communes),

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

Les portes palières, les baies, fenêtres, portes fenêtres, vélux, vitrages, persiennes, volets roulants, stores ainsi que leurs chambranles, châssis, appuis, garde-corps, balustrades, rampes et accessoires s'il en existe,

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives (pour ceux situés du côté des locaux privatifs),

Les canalisations intérieures des divers équipements des cellules affectés à leur usage privatif,

Les radiateurs de chauffage et leurs accessoires, L'installation électrique de chaque cellule ou local privatif, depuis les compteurs,

Les papiers, tentures et décors, les sonneries et installations téléphoniques,

La décoration, l'ornementation, la vitrerie et les enseignes propres à chaque lot,

g

au

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux et à leur usage privatif.

Il est précisé ici que les séparations entre cellules ou locaux privatifs, quand elles ne font pas parties du gros oeuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont propriété exclusive de chaque copropriétaire.

2ème PARTIE - CONDITIONS D'USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

=====

I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 8 - L'ensemble immobilier est exclusivement destiné à usage de bureaux (administratifs, commerciaux ou professionnels) d'atelier, de stockage et de parkings..

Les bâtiments et locaux en dépendant ne pourront être affectés qu'à cette destination, sous la tolérance d'une affectation partielle à l'installation de locaux sanitaires, vestiaires, locaux sociaux, locaux d'archives et locaux annexes.

La location est autorisée dans les conditions précisées plus loin.

II - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 9- Principe

Chaque copropriétaire ou occupant aura le droit de jouir, comme bon lui semble, des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires ou occupants, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'ensemble immobilier ou porter atteinte à sa destination.

Leurs locaux ne pourront être occupés ou utilisés que pour l'exercice d'une activité conforme à la destination de l'ensemble immobilier.

Article 10 - Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, la robinetterie devra être maintenue en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le copropriétaire ou occupant du local où elle se produirait devra réparer les dégats et payer la dépense supplémentaire.

B

AW

Article 11 - Enlèvement des emballages et des déchets.

Les occupants s'engagent à n'utiliser pour l'évacuation de tous emballages hors service, déchets et détritiques de leurs locaux que les collecteurs qui pourraient être prescrits par la collectivité publique compétente ou les règlements, ou à défaut le syndic.

Tout copropriétaire ou occupant qui produirait des emballages hors service, déchets ou détritiques en quantité dépassant les possibilités de stockage des collecteurs d'ordures, sera tenu d'assurer lui-même ou de pourvoir lui-même à leur enlèvement en respectant toutes les normes d'hygiène et de salubrité en la matière.

Article 12 - Modification - Aménagement des locaux - Travaux.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son lot et y faire tous aménagements et travaux qu'il désire, pourvu qu'ils soient conformes à la destination de l'ensemble immobilier. L'exécution des travaux d'aménagement devra avoir lieu conformément aux prescriptions du cahier des charges techniques et de sécurité éventuellement établi à cette fin par l'architecte de la construction.

Le copropriétaire ou son occupant devra avant toute exécution de travaux aviser le syndic qui pourra exiger que ceux-ci soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble immobilier, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire qui exécute les travaux. Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'ensemble immobilier et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra faire son affaire de toutes autorisations administratives nécessaires, ainsi que de la souscription des polices d'assurances et de l'intervention éventuelle d'un bureau de contrôle pour tous travaux entrepris par lui.

Il ne devra pas, au cours de l'exécution de ces travaux encombrer les parties communes. Les dépôts de matériels, matériaux, déchets, gravats, les vestiaires d'ouvriers, etc. devront être installés de manière à ne procurer aucune gêne. Le copropriétaire devra aviser le syndic ou son représentant de l'organisation de son chantier et les avertir du commencement des travaux au moins quinze jours à l'avance.

Dans tous les cas, le copropriétaire qui fait exécuter des travaux ou son occupant sera responsable des conséquences de tous les travaux qu'il pourrait faire exécuter.

Article 13 - Entretien - Nettoyage

Chaque copropriétaire ou occupant devra maintenir en bon état d'entretien et de présentation ses locaux et leurs annexes éventuelles. Au cas où la présentation extérieure des lots se trouverait dans un état préjudi-

y

aw

ciable à l'ensemble comme en cas de défaut d'entretien des parties intérieures pouvant nuire à leur conservation en état normal d'utilisation conformément à leur destination, le syndic pourra faire procéder à tous travaux de remise en état nécessaires, aux frais du copropriétaire ou occupant en cause après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant un mois.

De même, les locaux et leurs équipements (vitrines, portes, fermetures, enseignes, etc.) devront toujours être maintenus en parfait état de nettoyage ; en cas de carence, le syndic pourra faire procéder au nettoyage du local aux frais du copropriétaire ou occupant défaillant après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet pendant un mois.

Article 14 - Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé, ni entreposé, ni suspendu aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, des plafonds ou des murs, afin de ne pas compromettre leur solidité. De même, il ne pourra être accroché ou scellé dans les murs séparatifs de deux locaux distincts, ou de locaux privatifs et parties communes, aucun élément lourd sans avoir obtenu au préalable l'accord du syndic et de l'architecte de l'immeuble.

Article 15 - Chauffage - climatisation

Toute autre installation de chauffage ou climatisation des locaux privatifs que celle prescrite par le cahier des charges d'aménagement des locaux ou que celle existant éventuellement dans les locaux est interdite.

Toute nouvelle installation de chauffage différente de celle existante ne pourra avoir lieu que sous contrôle du syndic et de l'architecte de l'immeuble ou de tout expert en la matière désigné par le syndic, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire.

A défaut de l'existence dans les locaux de telles installations, l'équipement individuel de chaque local privatif ne pourra avoir lieu que sous le contrôle du syndic et de l'architecte de l'ensemble immobilier en respectant les règles prévues ci-dessus pour l'exécution des travaux d'aménagement dans les locaux privatifs.

Article 16 - Locations et convention assimilées

Les copropriétaires pourront louer leurs lots à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra leur être imposée dans les baux et engagements de location.

En tout état de cause, la location ne pourra être consentie que pour l'exercice d'une activité conforme à la destination de l'ensemble immobilier.

Tout copropriétaire bailleur devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

U

AM

En tout état de cause, le copropriétaire restera garant et responsable à l'égard de la copropriété du respect des prescriptions du présent règlement, ainsi que du paiement de toutes charges ou sommes qui deviendraient dues en exécution dudit règlement.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, sont assimilées à des locations : les mises en gérance ou concessions de fonds de commerce qui seraient consenties par un copropriétaire et emporteraient droit de jouissance sur son lot.

Article 17 - Harmonie de l'ensemble immobilier

Tant les parties communes de l'ensemble immobilier que les parties privatives devront conserver leur aspect extérieur d'origine, notamment en ce qui concerne les matériaux utilisés pour la construction des bâtiments et l'harmonie des peintures, enduits, etc.

Bien entendu, toutes modifications pourront être décidées en assemblées de copropriétaires mais jusque là l'ensemble devra être maintenu "à l'identique".

Aucun copropriétaire ne devra modifier ou faire, tant sur les parties communes que sur ses parties privatives, quoi que ce soit qui puisse modifier l'aspect extérieur et l'harmonie architectural de l'ensemble immobilier.

La peinture ou la couleur de toutes les parties extérieures des parties privatives ne pourra être changée et devra, lors des travaux d'entretien incombant au copropriétaire, être reproduite "à l'identique".

La pose de grilles ou de stores devra être effectuée en harmonie avec l'ensemble immobilier. Si l'utilisation de types de stores, grilles ou fermetures a été arrêtée par le syndicat des copropriétaires, chaque copropriétaire ou occupant sera tenu de s'y conformer.

Comme déjà dit, les copropriétaires devront veiller au parfait état d'entretien de leurs parties privatives qui contribue à l'harmonie et à l'esthétique de l'ensemble immobilier, et ce à leurs seuls frais et charges.

Article 18 - Enseignes et publicité

Les enseignes devront être apposées sur le mobilier extérieur prévu à cet usage. Toutefois, le modèle des enseignes et leurs emplacements sur les parties privatives devront être soumis au préalable au syndic.

Le syndic y veillera et pourra prendre toutes dispositions et mesures qui seront nécessaires pour faire respecter les prescriptions qui précèdent.

Dans l'attente de la nomination d'un syndic, les pouvoirs de ce dernier en la matière d'enseignes sont dévolus à la Société ESPACE CONSTRUCTION.

Article 19 - Utilisation des éléments de sécurité

L'utilisation injustifiée ou la détérioration des appareils et installations assurant la sécurité de l'ensemble immobilier (protection contre le vol, incendie, etc.) et particulièrement les installations existantes de protection incendie est formellement interdite.

y
N

Les portes, voies et issues de secours devront toujours être libres.

Les portes de sortie des locaux exploités ne doivent jamais être fermées tant que la clientèle ou les employés y sont présents.

Il est spécifié en particulier que les canalisations ne peuvent être utilisées à des fins de support ou de suspenste. Elles devront être laissées libres de tout obstacle susceptible de compromettre leur usage.

Article 20 - Exercice de l'activité dans les locaux

Chaque copropriétaire devra se conformer à toutes les lois et décrets et à toutes les restrictions quelles qu'elles soient, qui pourraient être imposées par les autorités administratives ou de police pour l'exercice de son activité dans l'ensemble immobilier.

Il supportera notamment toutes les charges et obligations de ville, police ou voirie, et observera les dispositions de tous règlements de sécurité concernant la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements ou commerces recevant du public.

Chaque copropriétaire veillera à ce que l'activité exercée le soit en observant, outre les prescriptions légales, les règles traditionnelles ou réglementaires de la profession.

Les activités exploitées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation justifiée de la part de quiconque.

Article 21 - Libre accès

Pour permettre d'assurer les règles de sécurité inhérentes à l'ensemble immobilier, comme pour permettre au syndic d'intervenir en cas d'urgence dans l'ensemble immobilier, chaque copropriétaire devra tenir à la disposition du syndic ou de son représentant comme à la disposition de toute personne ou société chargée de la garde de l'ensemble immobilier ou de la surveillance des éléments de sécurité, un double des clés permettant l'accès en cas d'urgence aux locaux privatifs.

Article 22 - Accès du personnel

Les heures à partir desquelles les membres du personnel entreront dans les locaux pour en préparer l'ouverture ou la fermeture devront être conformes à la destination de l'ensemble immobilier.

Article 23 - Responsabilité

De manière générale, chaque copropriétaire ou occupant restera responsable à l'égard de la copropriété des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, ou celle des personnes dont il doit répondre, ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

D'une manière générale, il sera tenu de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation des parties communes comme de ses parties privatives non conforme à la desti-

8

APK

nation de l'ensemble immobilier, que ce soit par son fait ou par celui de personnes se rendant chez lui.

Article 24 - Parkings

Les parkings ne pourront servir qu'au remisage des automobiles. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurance sans surprime, et autorisée par les règlements en vigueur.

Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

III - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

Article 25 - Conditions générales de jouissance

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes pour la jouissance de son lot, suivant sa destination propre, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, chaque copropriétaire ou occupant sera responsable de son fait et de celui de ses employés et préposés.

Egalement chacun d'eux devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage des parties communes et le fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement communs.

En aucun cas, un copropriétaire ou occupant ne devra causer aux autres le moindre trouble de jouissance; l'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'ensemble immobilier devront toujours être intégralement sauvegardés et respectés.

Article 26 - Dépôt dans les parties communes

Nul ne pourra même temporairement utiliser ou laisser utiliser par quiconque aucune partie commune de l'ensemble immobilier pour faire un déballage ou emballage, pour exposer, déposer ou laisser stationner aucune marchandise ou aucun matériel.

Il ne devra être introduit dans l'ensemble immobilier aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Article 27 - Réparations et travaux aux parties communes - Accès par les locaux privatifs.

Si les circonstances l'exigent et à la condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne pourra faire obstacle à l'exécution, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e, g, h, et i de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 modifiés.

B

AK

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subiront 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, auront droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui sera à la charge de l'ensemble des copropriétaires sera répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les e, g, h, et i de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 modifié, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Si le syndic, ou les personnes chargées de l'exécution des travaux l'estiment nécessaires, ils pourront interdire temporairement l'accès de certaines surfaces communes, pour permettre l'exécution de ces travaux d'entretien ou de réparations ou encore pour des travaux d'addition, de construction ou de modification régulièrement décidés.

En cas de besoin, le double des clés de chaque lot devant être remis au syndic comme prescrit ci-dessus pourra être confié aux personnes et entreprises devant pénétrer dans les locaux privatifs aux fins ci-dessus.

Un copropriétaire ne pourra réclamer aucun dommage-intérêt en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

Article 28 - Accès des véhicules

Les voies et accès communs sont réservés aux véhicules légers. L'accès des véhicules lourds est toléré exceptionnellement pour permettre seulement les emménagements et déménagements, et livraisons ou retraits de marchandises, matériels ou équipements pour les bureaux. Dans ces hypothèses, les véhicules lourds ne devront pas gêner le passage des véhicules légers ni entraver leur stationnement.

Article 29 - Branchements et raccordements

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements et raccordements sur les descentes d'eaux usées ou pluviales, et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, et d'une façon générale sur toutes les canalisations et réseaux desservant l'ensemble immobilier, le tout dans la limite de leurs capacités et sous réserve de respecter les normes techniques applicables.

Article 30 - Responsabilité

Chaque copropriétaire ou occupant sera responsable des dégradations causées aux parties communes et d'une manière générale de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une

8

utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait ou par celui de ses préposés ou fournisseurs.

Article 31 - Accès aux équipements techniques - Réglage et entretien des équipements

L'accès aux équipements techniques et de sécurité de l'ensemble immobilier devra constamment être laissé libre au syndic ou à son représentant et aux personnes ou sociétés chargées de la surveillance de l'ensemble immobilier ou de la maintenance des équipements.

Le réglage et l'entretien des équipements techniques sera assuré exclusivement sous contrôle du syndic par les personnes ou entreprises chargées de la maintenance. Les frais et dépenses à cet égard font partie des charges communes.

Article 32 - Espaces libres

Les espaces libres, espaces verts, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation ainsi que les parkings visiteurs le tout s'il en existe, devront être conservés dans un état de rigoureuse propreté.

3ème PARTIE - CHARGES COMMUNES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

I - CHARGES GENERALES

Article 33 - Définition

Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens du présent règlement.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble de la copropriété avec ses abords et clôtures ;
- les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des espaces verts, espaces libres communs et parkings visiteurs, le tout s'il en existe ;
- les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles à l'ensemble de la copropriété ;
- les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractées par le syndic en application du présent règlement.
- la quote-part dans les frais de fonctionnement de l'Association Syndicale
- les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

. Rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires (et du conseil syndical),

. Honoraires de l'architecte, des techniciens et conseils du syndicat des copropriétaires, Salaires et rémunérations des personnes chargées de

l'entretien des parties communes situées à l'extérieur des bâtiments ainsi que des charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et les avantages en nature y afférents.

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

Article 34 - Répartition

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires de l'ensemble immobilier, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes telles qu'elles sont déterminées dans le tableau récapitulatif figurant au présent état descriptif de division.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait, par celui des personnes à leur charge ou à leur service, et de leurs locataires ou occupants, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

II - CHARGES SPECIALES

Article 35 - Charges spéciales aux bâtiments

Elles comprennent :

Les frais de réparations de toutes natures, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs situés à l'intérieur des locaux privatifs), à la toiture, aux canalisations d'eaux, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, aux conduites d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux usées au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque lot) et d'une manière générale tous locaux destinés aux services communs.

Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs, des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et balustrades de chaque lot, bien que ces choses soient propriété privative.

Les dépenses d'éclairage, de chauffage ou autres, et les frais d'entretien et de remplacement desdites installations, la pose, l'entretien et le remplacement des compteurs à usage collectif.

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les seuls propriétaires de lots composant chacun des bâtiments de l'ensemble immobilier, dans les proportions qui seront déterminées lors de la subdivision de chacun des bâtiments.



Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient lesdites charges par leur fait ou celui des personnes à leur service et de leurs locataires supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

Article 36 - Charges spéciales à la partie indivise de dalle de surface à construire

Elle comprennent :

les frais de réparation de toutes natures, grosses ou menues, à faire aux éléments du gros oeuvre de la partie indivise de la dalle de surface à construire, y compris ses piliers porteurs.

Ces charges seront réparties entre les seuls propriétaires des lots 7, 114, 115 et 126 à 157, dans les proportions suivantes :

Lot 7 : 500/1000°
Lot 114 : 10/1000°
Lot 115 : 15/1000°
Lot 126 : 10/1000°
Lot 127 : 15/1000°
Lot 128 : 15/1000°
Lot 129 : 15/1000°
Lot 130 : 15/1000°
Lot 131 : 15/1000°
Lot 132 : 15/1000°
Lot 133 : 15/1000°
Lot 134 : 15/1000°
Lot 135 : 15/1000°
Lot 136 : 15/1000°
Lot 137 : 15/1000°
Lot 138 : 15/1000°
Lot 139 : 15/1000°
Lot 140 : 15/1000°
Lot 141 : 15/1000°

9

AM

Lot 142 : 15/1000°
Lot 143 : 15/1000°
Lot 144 : 15/1000°
Lot 145 : 15/1000°
Lot 146 : 15/1000°
Lot 147 : 15/1000°
Lot 148 : 15/1000°
Lot 149 : 15/1000°
Lot 150 : 15/1000°
Lot 151 : 15/1000°
Lot 152 : 15/1000°
Lot 153 : 15/1000°
Lot 154 : 15/1000°
Lot 155 : 15/1000°
Lot 156 : 15/1000°
Lot 157 : 15/1000°

Article 37 - Charges spéciales aux lots 1 à 7

Le propriétaire de la rampe d'accès au sous sol du bloc A (en BN 773) et le propriétaire du lot 7 de la copropriété auront le droit de faire participer aux frais d'entretien, de réparation, de réfection de toutes natures, d'éclairage et de nettoyage, de cette rampe d'accès au sous sol du bloc A, de l'escalier de desserte et du couloir de circulation du lot 7 desservant les parkings dudit lot 7 et les lots 1 à 6, les lots suivants selon la répartition ci-après indiquée :

Lot 1 : 144/10000°
Lot 2 : 9/10000°
Lot 3 : 28/10000°
Lot 4 : 3/10000°

Handwritten signature

Handwritten signature

Lot 5 : 114/10000°
Lot 6 : 97/10000°
Lot 7 : 9605/10000°

Article 38 - Charges spéciales aux parkings aériens
privatifs

Elles comprennent :

- les frais d'entretien, de réparation, de réfection de toute nature des éléments constitutifs des surfaces de stationnement privatives extérieures,
- tous les frais afférents à la conservation en bon état de propreté et d'entretien desdits parkings,
- tous les frais consécutifs à la mise en place et au fonctionnement d'un système de fermeture desdits parkings, au moyen de chaînes ou autrement, et d'une manière générale à la mise en oeuvre de toutes autres mesures décidées par le syndic en vertu des dispositions du présent règlement, pour des raisons de tranquillité, de sécurité et de salubrité,
- et généralement toutes dépenses intéressant uniquement lesdits parkings y compris l'entretien et la réfection de leurs aménagements, dépendances et accessoires.

Les charges spéciales aux parkings aériens seront réparties entre les seuls propriétaires de lots constitués de parkings privatifs situés à l'extérieur des bâtiments, dans les proportions déterminées par leurs quotes-parts dans les parties communes spéciales aux parkings aériens résumées au tableau récapitulatif de l'état descriptif de division. Observation faite que pour les parkings aériens sur le Bloc E, dont seulement 6 lots ont été désignés aux présentes, la Société ESPACE CONSTRUCTION établira dans un acte complémentaire une répartition des parties communes spéciales à ces parkings.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait, ou celui des personnes à leur charge ou à leur service, et de leurs locataires supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

Article 39 - Charges spéciales aux parkings
couverts

Elles comprennent les frais d'entretien de l'entrée des parkings et garages, et du revêtement du couloir de circulation les desservant, c'est à dire :

- les frais d'entretien, de réfection et de reconstruction :

. du revêtement du couloir de circulation d'accès aux parkings et garages,

. des surfaces de stationnement encore que celles-ci soient l'objet de droits d'usage exclusif.

- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement, s'il y a lieu :
 - . du système de fermeture de l'accès au couloir de circulation et de ses appareillages et accessoires,
 - . du matériel et équipement contre l'incendie, des systèmes de détection d'incendie.
- les dépenses entraînées par l'éclairage des garages et parkings, leurs accès et dégagements, ainsi que le coût, s'il y a lieu, de la location des compteurs électriques y afférents.

Et généralement toutes les dépenses intéressant uniquement lesdits parkings et garages et leur utilisation.

Les charges spéciales aux parkings couverts seront réparties entre les seuls propriétaires de lots constitués de parkings couverts dans les proportions déterminées par leurs quotes-parts dans les parties communes spéciales auxdits parkings couverts.

III - CHARGES DIVERSES

Article 40 - Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons mitoyennes séparatives des locaux privatifs, qui font l'objet d'une mitoyenneté au sens de l'article 7 ci-dessus, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre, non imputables à des copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges générales au sens de l'article 35 ci-dessus.

Article 41 - Reprise des vestiges

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

IV - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

Article 42 - Les copropriétaires verseront au syndic :

- une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale,

- au début de chaque exercice une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder la moitié du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

- en cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées aux dates qui seront fixées par le syndic, ou, si ce dernier le juge à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré, et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses.

- des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, dans les conditions qui seront fixées par décision de l'assemblée. En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux, nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier, demander le versement d'une provision sur ces travaux, sans délibération de l'assemblée générale, mais après avis du conseil syndical.

Les versements devront être effectués dans le mois de la demande du syndic. Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal, au profit du syndicat, à compter de la mise en demeure adressée par le syndicat au copropriétaire défaillant.

Les autres copropriétaires devront en tant que de besoin faire les avances nécessaires pour palier les conséquences de la défaillance d'un ou de plusieurs d'entre eux.

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toute mesure conservatoire en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera en outre garanti par l'hypothèque légale et les privilèges mobiliers prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extra judiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de 15 jours.

Concernant le règlement des charges générales, il est expressément stipulé que, tant que la deuxième tranche ne sera pas achevée, le propriétaire du lot n° 500 ne sera pas tenu au paiement de la somme correspondant à la rémunération du syndic et aux frais de fonctionnement du syndicat ; ladite somme se répartissant alors entre les copropriétaires des lots de la première tranche en proportion de leurs droits respectifs dans les parties communes générales. La répartition se fera ensuite avec les propriétaires des lots de la deuxième tranche lorsqu'elle sera achevée.

Article 43 - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel pourra en conséquence exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

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

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie de ses droits indivis.

Les copropriétaires qui aggraveront par leur fait, celui de leur locataire ou des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

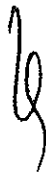
Il pourra en être ainsi notamment pour les dégâts qui seraient occasionnés par des bris de glaces, de porte d'entrée, etc.

IVème PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES

=====

Chapitre 1er - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS

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



Quand bien même le présent règlement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables aux mêmes personnes qui, après avoir eu connaissance de ce règlement et de ses éventuels modificatifs, auraient adhéré aux obligations qui en résultent.

Chapitre II - MUTATIONS DE PROPRIETE

I - CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

Article 44 - Mutation à titre onéreux

Le nouveau propriétaire sera tenu, vis à vis du syndicat, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles seraient destinées au règlement des travaux, fournitures ou prestations engagées ou exécutées antérieurement à la mutation.

Le précédent propriétaire restera tenu du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avance ou de provision.

L'acquéreur prendra en charge les engagements contractés à l'égard des tiers au nom du syndicat et payables à terme.

Faute de se conformer aux dispositions de l'article 47 ci-après, l'acquéreur serait solidairement débiteur avec le cédant, sans bénéfice de discussion, de toutes les sommes afférentes au lot cédé, et restant dues au syndicat au jour de la mutation.

Article 45 - Mutation par décès

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

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du 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 ci-dessus sont applicables. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de la mutation.

y

au

II - FORMALITES

a) Informations des parties

Article 46

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, même de manière approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- 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,

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

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

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

b) Droit d'opposition au paiement du prix

Article 47

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

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au

4

ML

montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien copropriétaire.

c) Notification des mutations, élection de domicile

Article 48

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront dans les deux mois du décès justifier au syndic de leurs qualités héréditaires dans les conditions prévues à l'article ci-dessus.

En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra être informé dans le mois de cet événement, selon les modalités fixées au même article.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit, et, le cas échéant, du mandataire, comme prévu ci-après au présent règlement.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire de droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme élu dans l'ensemble immobilier.

Chapitre III - INDIVISION USUFRUIT

Article 49

a) Indivision

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis à vis du syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées générales de copropriétaires par un mandataire 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.

b) Usufruit

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis à vis du syndicat des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme dit sous le titre a) indivision.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propiétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

c) Notifications

Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 48 ci-dessus.

Chapitre IV - HYPOTHEQUES

Article 50

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur un lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 57 et 59 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part d'indemnité d'assurance pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic, en présence d'un des copropriétaires désignés par l'assemblée générale, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L121-13 du code des assurances. Il sera tenu, en outre, d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'ensemble immobilier, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions du présent règlement.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunts contractés auprès d'organismes du crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

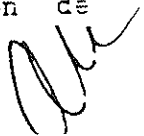
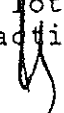
Chapitre V - MODIFICATION, REUNION, SUBDIVISION DE LOTS

Article 51

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des lots lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions du présent règlement.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts des parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou de plusieurs fractions de lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de



l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue pour les décisions ordinaires.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un nouveau numéro 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 seul lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division modificatif viendrait à être remis soit au syndic, soit au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur pour effectuer le dépôt ensuite de celui-ci au rang de ses minutes, tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

Vème PARTIE - ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER =====

Article 52 - Les copropriétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est dans l'ensemble immobilier.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic, sous le contrôle d'un conseil syndical.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

Article 53 - Syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois années à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18 et le décret n. 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39, modifié par la loi du 31 décembre 1985.

Article 54 - Conseil syndical

Le conseil syndical composé de trois membres élus par l'assemblée générale, sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil seront fixées par l'assemblée générale.

g

Oll

Conformément à l'article 21 de la loi de 1965 modifiée, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale à la majorité prévue à l'article 26 de ladite loi de ne pas instituer de conseil syndical.

Article 55 - Assemblées générales

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'ensemble immobilier ; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

L'assemblée générale se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Convocations - les convocations seront notifiées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou remises contre récépissé, au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.

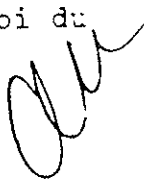

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

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

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

Les pièces justificatives des charges de copropriété sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, au cours du délai de quinzaine précédant la convocation, selon les modalités définies par l'assemblée générale.

Représentation - Chaque copropriétaire pourra se faire représenter par un mandataire de son choix, habilité par une simple lettre. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi N. 65-557 du 10 juillet 1965 sus-visée (art. 22 modifié par la loi du 31/12/85).



Article 56 - Tenue des assemblées

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée, les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président.

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

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président et par le secrétaire.

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

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

Majorité - Chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il possède de tantième de copropriété.

Les assemblées des copropriétaires ne pourront valablement délibérer qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 sus-visée, (modifiée par la loi 85-1470 du 31 décembre 1985).

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

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

Article 57 - Assurances risques civils

Le syndicat sera assuré, pour la valeur de reconstruction de l'ensemble immobilier, contre :

- l'incendie, toutes explosions, les dégâts causés par l'électricité, le gaz, les chutes de foudre, chutes d'appareils de navigation aérienne, tempêtes, ouragans, cyclones, fumées, chocs de véhicules terrestres, dommages d'incendie et/ou explosion consécutifs à des grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage.

- et au titre des garanties annexes : pour perte de loyers, privation de jouissance, recours des voisins et des tiers, frais de déblais, démolition, sauvetage, déplacement et remplacement, etc. et tous travaux nécessaires à limiter le montant d'un sinistre, ainsi que les honoraires d'expert.

Enfin une police complémentaire pour les mêmes risques que ci-dessus portera sur le mobilier, l'agencement, les équipements, le matériel de lutte contre l'incendie qui ne sont pas immeubles et appartiennent à la copropriété,

Ainsi que sur les :

- dégat des eaux, bris de glace pour les parties communes, responsabilité civile, vol du mobilier appartenant à la copropriété.

L'assemblée pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'ensemble immobilier fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit ensemble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

La responsabilité civile du fait de l'ensemble immobilier ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote part de son lot dans les parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.


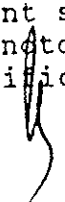
Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale ou, lorsque ces assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun par les copropriétaires intéressés à qui incomberont les paiements des primes correspondantes. Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

L'assemblée générale ou les copropriétaires concernés décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, 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 dégats des eaux.

Il devra imposer à ses locataires ou occupants l'obligation de s'assurer convenablement contre les mêmes risques à titre locatif.

Les assurances dont s'agit devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement des primes.



Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire en leurs noms personnels une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes, mais auront seuls droits à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Cette assurance devra être faite par une compagnie agréée par le Crédit Foncier ou l'une des compagnies choisies par l'assemblée des copropriétaires.

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

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

Au cas où l'assemblée générale déciderait à la majorité requise au présent règlement, la reconstruction de l'ensemble immobilier, les propriétaires qui auraient voté contre cette reconstruction ou n'auraient pas pris part au vote seront tenus, si les autres copropriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des copropriétaires qui le demanderaient si tous ne désiraient pas acquérir, tous leurs droits dans l'ensemble immobilier. Dans ce cas, les cédants auront le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, sur simple ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payable un tiers comptant, et le surplus par tiers d'année en année avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du principal.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstruire la partie de l'ensemble immobilier ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, auraient à supporter les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

Si la reconstruction de l'ensemble immobilier n'est pas décidée à la majorité requise par le présent règlement, il sera mis en vente aux enchères publiques. L'indemnité d'assurance et le produit de la vente seront partagés par les copropriétaires au prorata de leurs droits dans la propriété des parties communes, tel qu'il a été déterminé plus haut.

L'exécution des conventions qui précèdent et des décisions prises en conformité par l'assemblée générale étant d'un intérêt commun à tous les propriétaires et

formant un pacte intégral entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre ceux-ci même absents, mineurs, ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'entre eux.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et sa quote part indivise de l'ensemble immobilier devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent chapitre et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires. Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement sans son concours et hors sa présence entre les mains du syndic assisté comme il est dit plus haut, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

En tout état de cause, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre soit total, soit partiel.

Article 58 - Améliorations, additions.
surélévations

Les améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation, seront effectués le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Article 59 - Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement commun sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions aux dépenses de travaux sous réserve, dans le cas où il serait envisagé d'apporter des améliorations par rapport à l'état antérieur, d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

En cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie pour décider de reconstruire ou non les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires. Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'ensemble immobilier, la remise en état de ce dernier ne serait obligatoire que si la majorité des copropriétaires sinistrés le demandait.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction, les indemnités d'assurance seront affectées par les

syndicats au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et d'éléments d'équipement commun à reconstruire ou à remettre en état.



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

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie prévue par la loi du 10 juillet 1965 en matière de recouvrement de créances.

Si à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix. Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les dispositions prévues à l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée (la décision est prise à la majorité des voix des copropriétaires), l'ensemble immobilier sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurance et le produit de la cession seront partagés entre les copropriétaires au prorata de leurs droits dans la propriété des parties communes.

En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'ensemble immobilier appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent sur simple requête de la partie la plus diligente. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un tiers expert pour les départager (en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon). Le prix sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal payables en même temps que chaque fraction du principal.



VIème PARTIE

=====

Article 60 - Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par 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 défaillants ou opposants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur a été faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges, dans le cas où cette faculté lui est reconnue, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 61 - Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent, conformément à la loi du 10 juillet 1965, et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière. Il en sera de même pour toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Article 62 - Election de domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier objet des présentes pour chacun des copropriétaires à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel, ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de RENNES.

inute sur soixante
x sept pages sans
nvoi mais conte-
ant six lignes et
ux mots rayés
ls./.

DONT ACTE ETABLI SUR 77 PAGES

La lecture du présent contrat a été donnée au comparant et la signature de ce dernier sur ledit acte a été recueillie par le DAVID Pierre, notaire associé soussigné. (Maitre GASNIER)

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT HUIT
Le douze février
A Rennes, 1 rue du Scorff
Et le notaire a lui-même signé le même jour.

