



Taxe N° 9934

Rép. N°

17 Septembre 1982

Modificatif de l'état
descriptif de division et
vente . du 28.12.1981
survenue 16 rue Lerape et 15
rue de la Broderie

M^e Michel LEFEUVRE et M^e Gilles de LISLE

Notaires Associés

10, Rue Nationale - RENNES

FORMALITÉS

N° de TAXE _____ FICHES 120

ENREGISTREMENT (Formalité unique) - Paiement sur état _____

T. V. A. _____ PRELEVEMENT _____

RP 1 EXPEDITION sur 50 pages _____ remise le au dossier

EXTRAIT sur _____ pages _____

COPIE client - Prêteur sur _____ pages _____ remise le _____

RP 1 COPIE avec tableau pour publication sur 50 pages _____

COPIE EXÉCUTOIRE faite sur _____ pages _____ remise le _____

SIGNIFICATION { Cie Assur. Opposition _____
C. d E. - Ct F. de Fr. _____
Syndic Mutation _____

BORDEREAUX sur _____ pages _____

PUBLICATION hyp. de Rennes 1 bur. le 28.9.82 vol. 4705 n° 5
— le _____ vol. _____ n° _____
— le _____ vol. _____ n° _____

INSCRIPTION hyp. de _____ Bur. _____

HYP. CONV. le _____ vol. _____ n° _____

PRIV. de VENDEUR le _____ vol. _____ n° _____

PRÊTEUR de DENIERS le _____ vol. _____ n° _____

— le _____ vol. _____ n° _____

— le _____ vol. _____ n° _____

— le _____ vol. _____ n° _____

INSCRIPTION Greffe de Commerce de _____

Privilège de vendeur du _____

Privilège de nantissement du _____

PROROGATION mentionnée le _____

RADIATION opérée le _____

ANTÉRIORITÉ mentionnée le _____

SUBROGATION mentionnée le _____

ETATS { _____

INSERTIONS { 1ère au _____ du _____

2ème au _____ du _____

B.O.D.A.C. du _____

JFL/MP

079094

Bureau d'Enregistrement
RENNES NORD

079094

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

M. LEFEUVRE & G. DE LISLE

10 rue Nationale

RENNES

17 SEP 1982



PARDEVANT Maître *Michel LEFEUVRE* soussigné.
Membre de la Société Civile Professionnelle "Michel LEFEUVRE
et Gilles COQUELIN de LISLE, Notaires Associés" Titulaire
d'un office notarial dont le siège social est à RENNES, 10
rue Nationale,

ONT COMPARU

1 - Monsieur Yves Raymond Germain PERRIN, Architecte
Diplômé par le Gouvernement, époux de Madame Geneviève
Thérèse Madeleine Marie LEBRETON, demeurant ensemble à
RENNES, 14 rue Lesage,

Né à RENNES le 23 Décembre 1921.

Monsieur PERRIN marié en premières noces sous
le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts
aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître
THIERROT, Notaire à ANGERS, le 15 Juillet 1948, préala-
ble à son union célébrée à la Mairie de CHATEAUNEUF-
SUR-LOIRE le 16 Juillet 1948.

2 - Monsieur Gilles Alain FRAIGNEAU, Gérant de Société
célibataire majeur, demeurant à RENNES, 7 Boulevard de
Verdun,

Né à CASABLANCA le 21 Septembre 1952.

Agissant en sa qualité de gérant de la Société à Res-
ponsabilité Limitée " PROMOTION CLAUDE GILLES", au capital
de 20.000 F, dont le siège est à RENNES, 10 rue Saint Melain
constituée pour une durée de soixante années à compter du
son immatriculation au registre du commerce et des sociétés
aux termes d'un acte sous signatures privées en date à DINAN
du 23 Décembre 1981, immatriculée au registre du commerce et
des sociétés de RENNES sous le n° B 323 346 4II.

Les statuts ont été enregistrés à RENNES Nord le 25
Novembre 1981, folio 32 n° 559I3.

Monsieur FRAIGNEAU ayant tous pouvoirs à l'effet d'agir
aux présentes en vertu :

- de l'annexe à l'acte constitutif de ladite société
approuvée par les associés gérants.

LESQUELS, préalablement à la modification de l'état
descriptif de division ci-après relaté ont exposé ce qui
suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles COQUELIN
de LISLE, notaire associé à RENNES, le 28 Décembre 1981,
Monsieur Yves PERRIN, comparant de première part, avait
déclaré audit notaire avoir l'intention de vendre divers
biens et droits immobiliers dont il est propriétaire à

17

l'angle des rues Lesage et de la Borderie, ci-après désignés, et en conséquence, avait chargé Monsieur René loïk PRIGENT, Géomètre-Expert à RENNES, d'établir l'état descriptif de division; celui-ci avait été établi en un document en date à RENNES du 9 Décembre 1981, joint et annexé à l'acte ci-dessus.

Ce document est ci-après littéralement rapporté :

" VILLE DE RENNES

" Angle du 14, rue Lesage et du 13, rue de la Borderie.

" ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
=====

" Le présent état descriptif de division s'applique à un ensemble
" immobilier situé à l'angle du 14, rue Lesage, de la rue de Fougères et
" du 13, rue de la Borderie, cadastré Ville de RENNES, section BE N° 267 d'
" une contenance cadastrale de 3a66ca. Il est formé de trois bâtiments et
" d'un jardin.

" Le bâtiment A, élevé en rive d'alignement de la rue Lesage,
" est construit en moëllon de granit et couvert sous ardoises et zingue-
" rie.

" Il comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée bas, un rez-de-
" chaussée haut, un étage et un comble.

" Le bâtiment B, édifié à l'angle de la rue Lesage, de la rue
" de Fougères et de la rue de la Borderie, est construit en moëllon de
" granit et couvert sous ardoises.

" Il comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée surélevé, un étage
" droit, un deuxième étage mansardé et un comble perdu.

" Le Bâtiment C, élevé en rive d'alignement de la rue de la
" Borderie, est en moëllon de granit et couvert en zinguerie.

" Il comporte un seul rez-de-chaussée de plâin pied.

" Le jardin d'agrément, est situé à l'Ouest de l'ensemble immo-
" bilier.

" DESIGNATION DES LOTS

" L'ensemble immobilier fait l'objet de deux lots numérotés
" 1 et 2.

" LOT N° 1 :

" - Bâtiment A :

" . sous-sol : un vestiaire, une douche côté Nord, une cave côté
" Sud,

" . rez-de-chaussée bas : une entrée avec un escalier desservant
" les niveaux supérieurs, un séjour aspecté au Sud sur jardin.

" . rez-de-chaussée haut : une cuisine Nord sur rue, un séjour
" Sud sur jardin,

" . premier étage : un dégagement, deux chambres,

" . comble : un grenier perdu.

" - Bâtiment B :

" . sous-sol : un dégagement, une cave Nord-Ouest, un local chauf-
" ferie centre Nord,

HPD 35-0197



Bureau d'enregistrement

RENNES NORD 079095

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

M. LEFEUVRE & G. DE LISIE

10 rue Nationale

RENNES

17 SEP 1982

- " . rez-de-chaussée : une chambre Nord-Ouest,
- " . premier étage : une chambre Nord-Ouest, une salle de bains,
- " un W.C,
- " - Bâtiment C :
- " . rez-de-chaussée : un garage,
- " . jardin : il s'étend à l'Ouest de l'ensemble immobilier.
- " Et une quote-part indéterminée dans la propriété du sol.
- " LOT N° 2 :
- " - Bâtiment B :
- " . sous-sol : une cave Est dans le pan coupé, deux caves Sud,
- " . rez-de-chaussée : hall d'entrée, salle à manger Est dans le pan coupé, un salon , une cuisine sur rue de la Borderie, un W.C.,
- " . premier étage : un grand dégagement, chambre Est dans le pan coupé, un cabinet de toilettes, une chambre sur rue de la Borderie avec cabinet de toilettes, une pièce mansardée aspectée au Sud-Ouest, un W.C.
- " . deuxième étage : un grand dégagement, une chambre Nord-Ouest, une salle de bains noire, un rangement, une chambre Est dans le pan coupé, un cabinet de toilettes-W.C., une cuisine et une chambre Sud sur la rue de la Borderie,
- " . comble : comble perdu.
- " Et une quote-part indéterminée dans la propriété du sol."

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret N° 55-1350 du 14 OCTOBRE 1955, publié par le décret N° 59-90 du 9 JANVIER 1959.

N° de lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol
1	A	sous-sol	Un vestiaire, une douche côté Nord, une cave côté Sud.	indéterminé
"	"	Rez-de-chaussée bas	Une entrée avec escalier desservant les niveaux supérieurs, un séjour aspecté au Sud sur jardin.	

Gh

Signature

Signature

1	A	Rez-de-chaussée haut	Une cuisine Nord sur rue, séjour Sud sur jardin.	indéterminée
"	"	premier étage	Un dégagement, deux chambres.	
"	"	comble	Grenier perdu.	
"	B	Sous-sol	Un dégagement avec une cave au Nord-Ouest, un local de chaufferie centre Nord.	
"	"	Rez-de-chaussée	Une chambre Nord-Ouest.	indéterminée
"	"	Premier étage	Une chambre Nord-Ouest, une salle de bains, un W.C.	
1	C	Rez-de-chaussée	Un garage. Jardin s'étendant à l'Ouest de l'ensemble immobilier.	
2	B	Sous-sol	Une cave dans le pan coupé et deux caves Sud.	indéterminée
"	"	Rez-de-chaussée	Hall d'entrée, salle à manger Est dans le pan coupé, un salon, une cuisine sur rue de la Borderie, un W.C.	
"	"	Premier étage	Un grand dégagement, chambre Est dans le pan coupé, un cabinet de toilettes, une chambre sur rue de la Borderie avec cabinet de toilettes une pièce mansardée aspectée au Sud-Ouest, un W.C.	
"	"	Deuxième étage	Un grand dégagement, une chambre nord-ouest, une salle de bains Noire, un rangement, une chambre Est dans le pan coupé, un cabinet de toilette W.C., une cuisine, une chambre au Sud sur la rue de la Borderie.	
"	"	Combles	comble perdu.	

HPD 35-0197



Bureau d'antérogation
RENNES NORD 0 7 9 0 9 6

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

M. LEFEUVRE & G. DE LISLE

10 rue Nationale

RENNES

17 SEP 1982

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur Yves PERRIN, savoir :

A - les bâtiments B et C ainsi que le sol du bâtiment A pour lui avoir été attribués aux termes d'un acte reçu par Maître JOLY, notaire à RENNES, en la présence réelle de deux témoins, le 13 AOUT 1946, contenant :

1° - Donation entre vifs à titre de partage anticipé par Monsieur Hyacinthe Marie Albert PERRIN, et Madame Marguerite Marie Henriette GASCOIN, son épouse, tous deux décédés ainsi qu'il sera dit ci-après.

De leurs immeubles propres et immeubles dépendant de la communauté d'acquêts existant entre eux.

2° - Et attribution par Monsieur et Madame PERRIN à leurs enfants des immeubles donnés.

La donation a eu lieu sous diverses charges et conditions et notamment sous la réserve au profit des donateurs du survivant d'eux de l'usufruit de la totalité des immeubles donnés.

En outre, les donateurs ont fait réserve au profit de chacun d'eux du droit de retour conventionnel sur les biens donnés, dans le cas de précédès des donataires ou de l'un d'eux, sans postérité.

Et ils ont interdit aux donataires de vendre, aliéner, de quelques manières que ce soit les biens par eux donnés pendant leur vie, et sans leur consentement à peine de nullité des aliénations ou de révocation de la donation.

Ces droits de retour et d'interdiction d'aliéner, ainsi que l'action révocatoire pour cause d'inexécution des charges et conditions de la donation, se trouvent aujourd'hui éteints par suite du décès de Monsieur PERRIN, survenu à RENNES, le 10 AOUT 1965, et celui de Madame PERRIN survenu à RENNES, le 11 JANVIER 1980.

Quant au partage, l'attribution a été acceptée par les enfants donataires majeurs, et Monsieur et Madame PERRIN au nom du mineur Jacques PERRIN, et a lieu sans soulte ni retour.

Au cours de cette donation-partage, il a été indiqué que Monsieur et Madame PERRIN, donateurs, étaient mariés l'un et l'autre en premières noces et soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître OUTIN, notaire à LAVAL, le 7 DECEMBRE 1908, lequel contrat ne contenait aucune clause dotale d'emploi ou de remploi, ni restrictive de la capacité civile de l'épouse, ni aucune institution contractuelle par les époux entre eux.

Un extrait de cette donation-partage a été transcrit au bureau des hypothèques de RENNES, le 28 SEPTEMBRE 1946, volume 1003 N° 43.

B - Et le bâtiment A pour avoir été édifié par lui, sans avoir conféré ni laissé prendre aucun privilège d'architecte, ouvrier ou entrepreneur, dans le cours de l'année

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

II - VENTE par Monsieur Yves PERRIN à la SARL PROMOTION
CLAUDE GILLES du 28 Décembre 1981.

Aux termes d'un acte reçu par Maître COQUELIN de LISLE, notaire sus-nommé, le 28 Décembre 1981, publié au 1er bureau des hypothèques de RENNES, le 9 FEVRIER 1982, volume 4451 N° 14, Mr Yves PERRIN a vendu à la Société à Responsabilité Limitée PROMOTION CLAUDE GILLES ci-dessus nommée, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

VILLE DE RENNES.

A l'angle de la rue Lesage n° 14 et de la rue de la Borderie
n° 13.

Dans un ensemble immobilier sis audit lieu cadastre Ville de RENNES, section BE n° 267 pour une contenance cadastrale de trois ares soixante six centiares (3a.66ca) comprenant trois bâtiments, un jardin.

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division reçu par Me COQUELIN de LISLE, notaire à RENNES, le 28 Décembre 1981, publié au premier bureau des hypothèques de RENNES, le 9 FEVRIER 1982, volume 4451 N° 13.

LE LOT N° 2, soit dans le bâtiment B,

- au sous-sol : une cave Est dans le pan coupé, deux caves Sud.

- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, salle à manger Est dans le pan coupé, un salon, une cuisine sur la rue de la Borderie, un W.C.

- au premier étage : un grand dégagement, chambre Est dans le pan coupé, un cabinet de toilette, une chambre sur rue de la Borderie avec cabinet de toilette, une pièce mansardée aspectée au Sud-Ouest, un W.C.

- au deuxième étage : un grand dégagement, une chambre au Nord-Ouest, une salle de bains noire, un rangement, une chambre Est dans le pan coupé, un cabinet de toilette-W.C., une cuisine, une chambre au sud sur la rue de la Borderie.

- combles : combles perdus.

Et une quote-part indéterminée dans la propriété du sol.

CECI EXPOSE, Monsieur PERRIN et Monsieur FRAIGNEAU ès-qualités conviennent d'annuler purement et simplement l'état descriptif de division ci-dessus et lui substituer un nouveau document de même nature auquel il sera joint un règlement de copropriété et un cahier des charges.

Il sera procédé également à la rectification de la désignation de la vente du 28 Décembre 1981 ci-dessus relatée.

I - DIVISION DE PARCELLES.

Préalablement à cette transformation, les comparants déclarent avoir fait établir par Monsieur PRIGENT, géomètre-expert à RENNES, 25bis Boulevard de la Liberté, la division de la parcelle BE 267 sur laquelle sont édifiés les biens objet des présentes.



Bureau d'enregistrement
RENNES NORD

0 7 9 0 9 7

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

M. LEFEUVRE & G. DE LISLE

10 rue Nationale
RENNES

17 SEP 1982

Monsieur PRIGENT sus-nommé déférant à leur réquisition a établi un document d'arpentage approuvé par Monsieur PERRIN et Monsieur FRAIGNEAU ès-qualité. Il porte le n° 1071 et sera déposé en même temps que les présentes en vue de sa publication au premier bureau des hypothèques de RENNES.

Aux termes de ce document, la parcelle cadastrée section BE N° 267 pour 3a.66ca. se trouve désormais cadastrée sous les références suivantes :

section	n°	rue et numéro	contenance
BE	673	Rue Lesage n° I4	Ia.79ca.
BE	674	Rue Lesage n° I6	26ca.
BE	675	Rue de la Borderie n° I5	Ia.27ca.
BE	676	Rue de la Borderie n° I3	34ca.

Il est ici précisé que le numérotage de la voirie correspond au certificat délivré par les Services Techniques de la ville de RENNES le 5 JANVIER 1982.

II - ETAT DE DIVISION.

La désignation de l'immeuble objet de l'état descriptif de division du 28 Décembre 1981 se trouve maintenant remplacée purement et simplement par celle suivante :

VILLE DE RENNES.

1 - I4 rue Lesage.

L'ensemble d'un bâtiment dit "Bâtiment A" et jardin figurant au cadastre rénové de la ville de RENNES sous le n° 673 de la section BE pour une contenance de un are soixante dix neuf centiares (Ia.79ca.) comprenant :

- une maison d'habitation élevée en rive d'alignement de la rue Lesage, construite en moellons de granit et couverte en ardoise et zinguerie comprenant :
 - . au sous-sol : un vestiaire, une douche côté Nord, une cave côté sud.
 - . au rez-de-chaussée bas : une entrée avec escalier desservant les niveaux supérieurs, un séjour aspecté au sud sur jardin.
 - . au rez-de-chaussée haut : une cuisine Nord sur rue, un séjour au sud sur jardin.
 - . au premier étage : un dégagement, deux chambres,
 - . Combles et greniers.

Ces différentes parties d'immeubles figuraient à l'origine sous partie de l'ancien lot 1, avec la référence "Bâtiment A".

L'origine de propriété de ces biens a été rappelée en l'exposé qui précède.

2 - 16, rue Lesage.

Sur la parcelle cadastrée section BE N° 674 pour vingt-six mètres carrés (26 m²), existe un bâtiment dit BATIMENT B, qui constitue partie de l'ancien lot 1 et comprend :

- au sous-sol : cave et deux chaufferies.
- au rez-de-chaussée : entrée et salon.
- au premier étage : une chambre.
- au deuxième étage : un studio.

A l'emport de ladite parcelle, il est convenu de créer certains droits déterminés en fonction des situations de niveaux conduisant ainsi à l'établissement d'un état descriptif de division sans co-propriété.

Les niveaux sont établis par référence à la cote N.G.F., et précisés au plan dressé par Monsieur PRIGENT, demeuré ci-annexé.

Sur le N° 674 de la section BE.

N° de Lots	Surface	Consistance du lot	Niveau inférieur	niveau supérieur	affectation
101	26 m ²	Tréfonds	En-dessous de 0.00	niveau de référence	
201	19 m ²	volume	0.00	2.17	cave
202	4 m ²	volume	0.00	1.23	chaufferie
203	3 m ²	volume	0.00	2.17	chaufferie
301	19 m ²	volume	2.17	5.23	salon
302	4 m ²	volume	1.23	5.23	entrée
303	3 m ²	volume	2.17	5.23	entrée
401	26 m ²	volume	5.23	8.54	chambre salle de bains.W.C.
501	26 m ²	volume	8.54	12.80	studio

HPD 35_0197



TABEAU DE CORRESPONDANCE

Situation ancienne.

			Nouveau numérotage
LOT N° 1	BE N° 267	Bâtiment A	673
		Bâtiment B (volumes)	674
		Bâtiment C	676
LOT N° 2	BE N° 267	Bâtiment B (partie)	675

Situation résultant de la division.

Bâtiment A	BE N° 673	Partie LOT N° 1
Bâtiment B (volumes)	BE N° 674	Partie LOT N° 1
Bâtiment C	BE N° 676	Partie LOT N° 1
Bâtiment B	BE N° 675	LOT N° 2.

III.

3 - 16, rue Lesage et 15, rue de la Borderie.

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété.

Messieurs PERRIN et FRAIGNEAU sus-nommés ont fait établir par Monsieur PRIGENT sus-nommé, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété s'appliquant audit ensemble immobilier, cadastré section BE N° 675 pour 127 m² (ancien lot N° 2) et à certains volumes lots contenus dans la parcelle cadastrée section BE N° 674 pour 26 m².

Préalablement, il est ici précisé que l'entrée de l'immeuble rue Lesage N° 16 à son niveau bas et haut et le lot N° 18 de l'état de division s'inscrivent dans les volumes de la parcelle 674 comme suit :

h
[Handwritten signatures]

Bureau d'enregistrement.
RENNES NORD 079098
SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
M. LEFEUVRE & G. DE LISLE
10 rue Nationale
RENNES
17 SEP 1982

HPD 35-0197



BATIMENT
Sous-sol

LOT N° 1

C.1 - Cave de 5 m2 aspectée Nord et les vingt et un dix millièmes de la propriété du sol, ci 21/10 000è

LOT N° 2

C.2 - Cave de 7 m2 aspectée Est et les trente dix millièmes de la propriété du sol, ci 30/10 000è

LOT N° 3

C.3 - Cave de 7 m2 aspectée Est et les trente dix millièmes de la propriété du sol, ci 30/10 000è

LOT N° 4

C.4 - Cave de 6 m2 aspectée Sud et les vingt-cinq dix millièmes de la propriété du sol, ci 25/10 000è

LOT N° 5

C.5 - Cave de 6 m2 aspectée Sud et les vingt-cinq dix millièmes de la propriété du sol, ci 25/10 000è

LOT N° 6

C.6 - Cave de 5 m2 et les vingt et un dix millièmes de la propriété du sol, ci 21/10 000è

LOT N° 7

C.7 - Cave de 6 m2 et les vingt cinq dix millièmes de la propriété du sol, ci 25/10 000è

LOT N° 8

C.8 - Cave de 7 m2 et les trente dix millièmes de la propriété du sol, ci 30/10 000è

LOT N° 9

C.9 - Caveau de 4 m2 et les dix sept dix millièmes de la propriété du sol, ci .. 17/10 000è

Bureau d'urbanisme
RENNES NORD 0 7 9 0 9 9

SOCIETE SOCIALE PROFESSIONNELLE
M. LEFEUVRE & G. DE LISLE

10 rue Nationale

RENNES
17 SEP 1982

Rez-de-chaussée

LOT N° 10

- O.1 - Cuisine de 2 m2 aspectée Nord
- O.2 - Studio de 30 m2 aspecté Est
- O.3 - W.C.-salle de bains de 2 m2 aspecté Sud
et les mille quatre cent trente cinq
dix millièmes de la propriété du sol, ci 1 435/10 000è

LOT N° 11

- O.4 - Entrée de 4 m2
- O.5 - W.C.-salle de bains de 3 m2 aspecté Nord
- O.6 - Studio de 22 m2 aspecté Sud
et les mille deux cent vingt-cinq dix
millièmes de la propriété du sol, ci ... 1 225/10 000è

LOT N° 12

- O.7 - Studio de 16 m2 aspecté Sud
- O.8 - W.C.-salle de bains de 3 m2 aspecté Nord
et les huit cent trois dix millièmes de
la propriété du sol, ci 803/10 000è

Premier étage

LOT N° 13

- 1.1 - Entrée de 5 m2
- 1.2 - W.C.-salle de bains de 6 m2
- 1.3 - Chambre de 10 m2 aspectée Nord
- 1.4 - Séjour de 22 m2 aspecté Est
et les mille huit cent quinze dix milliè-
mes de la propriété du sol, ci 1 815/10 000è

LOT N° 14

- 1.5 - W.C.-salle de bains de 3 m2 aspecté Sud
- 1.6 - Chambre de 7 m2 aspectée Sud
- 1.7 - Séjour de 15 m2 aspecté Sud

MPD 35.0197



Bureau d'Enregistrement
RENNES Nord
079100

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
M. LEFEUVRE & G. DE LISLE
10 rue Nationale
RENNES

17 SEP 1982

et les mille cinquante six dix millièmes de la propriété du sol, ci 1 056/10 000è

LOT N° 15

- 1.8 - Entrée de 3 m2
- 1.9 - Studio de 19 m2 aspecté Ouest

et les neuf cent vingt neuf dix millièmes de la propriété du sol, ci 929/10 000è

Deuxième étage

LOT N° 16

- 2.1 - Studio de 25 m2 aspecté Sud
- 2.2 - W.C.-salle de bains de 7 m2
- 2.3 - Entrée de 6 m2

et les mille cent vingt trois dix millièmes de la propriété du sol, ci 1 123/10 000è

LOT N° 17

- 2.4 - Studio de 12 m2 aspecté Sud
- 2.5 - Chambre de 9 m2 aspectée Sud
- 2.6 - W.C.-salle de bains de 3 m2

et les sept cent dix dix millièmes de la propriété du sol, ci 710/10 000è

LOT N° 18

- 2.7 - W.C.-salle de bains de 3 m2 aspecté Ouest
- 2.8 - Studio de 20 m2 aspecté Ouest et Nord

et les six cent quatre vingt dix millièmes de la propriété du sol, ci 680/10 000è

10 000/10 000è

=====



DESIGNATION GENERALE DE LA COPROPRIETE - BÉ 675 et VOLUME-LOTS N°s 302
303 et 501 du N° 674 de la section BE.

TABLEAU RECAPITULATIF DES MILLIEMES SOL

N° de lots	Bât.	Esc.	Etage	Nature du lot	Quote-part sol
1	U	U	Sous-sol	Cave	21
2	U	U	Sous-sol	Cave	30
3	U	U	Sous-sol	Cave	30
4	U	U	Sous-sol	Cave	25
5	U	U	Sous-sol	Cave	25
6	U	U	Sous-sol	Cave	21
7	U	U	Sous-sol	Cave	25
8	U	U	Sous-sol	Cave	30
9	U	U	Sous-sol	Caveau	17
10	U	U	Rez-de-chaussée	Studio	1 435
11	U	U	Rez-de-chaussée	Studio	1 225
12	U	U	Rez-de-chaussée	Studio	803
13	U	U	Premier	Studio	1 815
14	U	U	Premier	Studio	1 056
15	U	U	Premier	Studio	929
16	U	U	Deuxième	Studio	1 123
17	U	U	Deuxième	Studio	710
18	U	U	Deuxième	Studio	680
					10 000/
					10 000è

HPD 35.0197



Bureau d'urbanisme
RENNES NORD 0 7 9 1 0 1

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE
M. LEFEUVRE & G. DE LISLE
10 rue Nationale
RENNES

17 SEP 1982

Series of horizontal lines for text entry.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE.

DEFINITION ET USAGE DE SES PARTIES.

CHAPITRE I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE.

Article 1

L'immeuble est destiné à usage d'habitation.

CHAPITRE II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES.

Article 2.

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-devant établi, sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré, et, comme tels, constituent des "parties privatives".

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que notamment:

Les carrelages, dalles, et en général, tous revêtements ; les plafonds et les parquets (à l'exception des gros-oeuvres qui sont "parties communes") ; les cloisons intérieures avec leurs portes : les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers ; les enduits des gros-murs et cloisons séparatives ; les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central ; les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et water-closets ;

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

les installations de la cuisine, éviers, etc...
les placards et penderies ;
l'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative. Les parties privatives comprennent en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

CHAPITRE III

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 3

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

Elles comprennent notamment :

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

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

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

Les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;

Les souches des cheminées ;

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

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

Les transformateurs ;

les descentes, couloirs et dégagements des caves, des compteurs et des branchements d'égoûts, les réserves de combustibles ;

Les autres locaux communs ;

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;

.../...

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis paillassons (non compris les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, qui seront "parties privatives").

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

Article 4 - Accessoires aux parties communes

Son accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 5

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

- CHAPITRE IV -

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 6

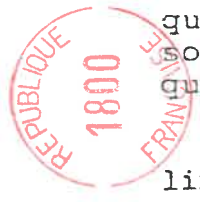
Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a) Occupation

Les locaux composant l'immeuble pourront être utilisés indifféremment soit pour l'habitation, soit pour l'exercice de professions libérales. La location en meublé d'un local entier est autorisée. En revanche, la transformation de locaux en pièces autonomes destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

La généralité des locaux compris dans l'immeuble ne pourra être utilisée ni pour effectuer des actes de production industrielle, ni pour y exercer un commerce de détail.

.../...



HPD 35.0107

Bureau d'Enregistrement
REGNES NORD
079102

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE
M. LEFEVRE & G. DE LISLE
10 rue Nationale
RENNES

17 SEP 1982

h
[Handwritten signatures]

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

b) Bruits

L'usage des appareils de radiophonie et des électrophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

c) Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

d) Harmonie de l'immeuble

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

e) Antennes

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit du bâtiment, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

.../...

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

f) Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées.

g) Réparations - Accès des ouvriers

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

h) Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement, à la loge du concierge ou à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clés se verra autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

i) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

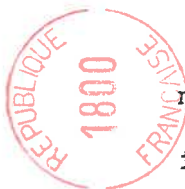
Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la détérioration d'eau supplémentaire évaluée par le Syndic.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

j) Responsabilité

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.



HPD 35-0197

Bureau d'enregistrement
RENNES NORD 079103

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

M. LEFEUVRE & G. DE LISLE

10 rue Nationale

RENNES

17 SEP 1982

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

k) Ramonages

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

l) Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

m) Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le Syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

- CHAPITRE V -

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 7

Chacun des copropriétaires usera librement des "parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, vestibules, paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

MPD 35-0197



Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, etc...devront être faites le matin avant dix heures.

Il en devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

En cas de carence, les travaux d'entretien et de remise en état pourront être commandés à leurs frais par le Syndic.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

TITRE II

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Article 8

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges ;
- et, pour chacune de ces catégories, de fixer :
 - les lots entre lesquels elles doivent être réparties ;
 - et la quotité que devra en supporter chacun des lots.

- CHAPITRE I -

CHARGES GENERALES

I - Définition

Article 9

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes des articles 12 et 14 du présent règlement, c'est-à-dire :

Gh

400

.../...

Bureau d'expertise
RENNES NORD 079104

SOCIÉTÉ SCIENTIFIQUE PROFESSIONNELLE

M. LEFEUVRE & G. DE LISLE

10 rue Nationale

RENNES

17 SEP 1982

a) Impôts

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les "parties communes" de l'ensemble et même ceux afférents aux "parties privatives", tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas réparties entre les divers propriétaires.

b) Services communs

Les honoraires du syndic et les frais nécessaires par le fonctionnement du syndicat ;

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales ;

Les rémunérations aux personnes de service chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations ;

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles ;

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

c) Bâtiments

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que :

les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), à la porte d'entrée, à la descente et aux couloirs des caves,

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances, et celles nécessitées aux conduits de fumée pour les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée ;

Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient "parties privatives" ;

Les frais d'entretien et de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades et ce même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif de propriétaires déterminés, bien qu'ils soient alors "parties privatives";

MPD 35.0197



les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux "assurances" ;

et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparations ou de reconstruction du bâtiment.

Bureau d'enregist.
RENNES NORD 079105

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

M. LEFEUVRE & G. DE LISLE

10 rue Nationale

RENNES

17 SEP 1982

II - Ventilation

Article 10

Les dépenses d'entretien, de réfection et de reconstruction du bâtiment seront ventilées suivant les quotes par établies au sixième rôle de l'état descriptif de division

III - Répartition

Article 11

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service supporteront seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du corps de bâtiment seront réparties entre les copropriétaires des lots numérotés de 11 à 28 inclus. Cette répartition aura lieu suivant les parts figurant au sixième rôle de l'état descriptif de division.

- CHAPITRE II -

CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS

Article 12

Les charges d'entretien des escaliers et tapis comprennent :

les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers ;

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the text ".../..."

l'entretien, les réparations et même le remplacement des tapis ou revêtements posés dans les escaliers principaux (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires) ;

les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers ;

II - Répartition

Article 13

Les charges d'entretien de l'escalier, des tapis ou revêtements de sols, s'il en existe, seront réparties entre les propriétaires du bâtiment suivant les tantièmes figurant au septième rôle de l'état descriptif de division.

- CHAPITRE III -

CHARGES D'EAU FROIDE

I - Définition

Article 14

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de compteur particulier.

II - Mise en application

Article 15

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement est décidée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 63 du présent règlement.

.../...

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales au sens du chapitre I du présent titre.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots des compteurs individuels, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires dans la même proportion que les charges générales.

III - Contributions

Article 16

Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa de l'article précédent, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son appartement quelque soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des consommations individuelles, à moins que la compagnie des eaux n'accepte de traiter directement avec chaque copropriétaire.

- CHAPITRE IV -

EGOUTS

Article 17

Les charges d'entretien et de réparations des colonnes de chute du bâtiment seront réparties suivant les tantièmes figurant au septième rôle de l'état descriptif de division.

- CHAPITRE V -

REPRISE DES VESTIGES

Article 18

En cas de réparation ou de reconstruction d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit



MPD 35-0197

Bureau d'enregistrement
RENNES MORE
0 7 9 1 0 6

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE
M. LEFEUVRE & G. DE LISLE
10 rue Nationale
RENNES
17 SEP 1982

Gh

Handwritten signature

Handwritten signature

.../...

de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

TITRE III

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

- CHAPITRE I -

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

AUX TIERS

Article 19

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux avants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits avants cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

- CHAPITRE II -

MUTATIONS DE PROPRIETE

Article 20

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue propriété, l'usufruit et

.../...

les droits d'usage ou d'habitation.

Section I

Communication du règlement de copropriété
et de l'état descriptif de division

Article 21 - Documents publiés

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article 22 - Documents non encore publiés

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

Article 23

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Section II

Les mutations de propriété et les charges

§ 1 - Obligation aux charges

Article 24

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

.../...

HPD 35.0197



BUREAU d'ENREGISTREMENT
RENNES NORD 0 7 9 1 0 7

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

M. LEFEUVRE & G. DE LISLE

10 rue Nationale

RENNES

17 SEP 1982

à la date de la mutation, sont liquidés et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat, qui deviennent liquidés et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

& 2 - Information des parties

Article 25

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

- a) les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
 - dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
 - dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée ;
- b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'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 requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

.../...

§ 3 - Mutations à titre onéreux

Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

Article 26

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former, au domicile élu par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. 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 qui précèdent, 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 ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Section 3

Notification des mutations

Election de domicile

Article 27 - Notification des mutations

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 est notifié, sans délai, au Syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

.../...



MPD 35-0197

Bureau d'actes
RENNES IVORE 079108

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE
M. LEFEUVRE & G. DE LISLE
10 rue Nationale
RENNES

17 SEP 1988

h

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire comme prévu à l'article 56 du présent règlement.

Article 28 - Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine.

Section 4
Modification des lots

Article 29

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 63 du présent règlement.

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

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique 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 différentes publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

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

- 1° au syndic de la copropriété alors en fonction ;
- 2° au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles ci au rang de ses minutes. .../...

Le coût de ces expéditions, et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

- CHAPITRE III -

LOCATIONS

Article 30

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des articles 6 et 7 du règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie.

Article 31

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Article 32

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

- CHAPITRE IV -

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Article 33 - Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou d'une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 Juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

- CHAPITRE I -

SYNDICAT

Article 34 -

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

[Handwritten signatures and initials]

.../...

HPD 35-0197



Bureau d'enregistrement
RENNES NORD 079109

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
M. LEFEUVRE & G. DE LISLE
10 rue Nationale
RENNES
17 SEP 1982

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

Il a la qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre 1 du Titre V.

Article 35

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

Article 36

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67.223 du 17 Mars 1967.

Article 37

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

Article 38

Son siège est à RENNES, 16 rue Lesage et 15 rue de la Borderie.

- CHAPITRE II -

ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

Section 1

Epoque des réunions

Article 39

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

Article 40

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le Syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Article 41

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

Article 42

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le Syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le Syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

IND 39.0197



Section 2'

Convocations

§ 1 - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

Article 43

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 44

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 Mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de préciser l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.

§ 2 - Contenu des convocations

Documents annexes

Article 45

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Article 46

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

1° le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

2° le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;

3° le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 105a, 29 (alinéa 2) ; 105b, 101 du présent règlement et des articles 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965.

.../...

Gh

Bureau d'origine
RENNES NORD 0 7.9 1 1 0
17 SEP 1982
SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
M. LEFEUVRE & G. DE LISLE
10 rue Nationale
RENNES

4° les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation des travaux ou l'un des contrats visés aux articles 109, 106, 108, 76 et 86 du présent règlement.

5° le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 88 (alinéa 2), 65 et 64c du présent règlement et aux articles 30 (alinéas 1 et 2), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

§ 3 - Ordre du jour complémentaire

Article 47

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes, les documents annexes ci-dessus prévus.

§ 4 - Délai de convocation - Forme

Article 48

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins 15 jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 100 du présent règlement.

§ 5 - Personnes à convoquer

Article 49

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 56.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun

.../....

Bureau d'agrégist.
RENNES NORD 0 7 9 1 1 1



SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE
M. LEFEUVRE & G. DE LISLE
10 rue Nationale
RENNES
12 SEP 1982

de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au Syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée et à la demande de ces derniers les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le Syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

§6 - Fixation des lieu, date et heure de la réunion

Article 50

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

§7 - Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Article 51

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 46 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 64 dernier alinéa du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Section 3

Tenue des assemblée générales

Article 52

L'assemblée générale se réunit à RENNES, au lieu fixé par la convocation.

Article 53

L'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Handwritten signatures and initials: "G", "yo", and a large signature. To the right: ".../..."

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 44 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article 54

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

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

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

Article 55

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 60 à 62 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Article 56

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

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

Article 57

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 46 et 47 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 58

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

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

.../...

HPD 35-0197
BUREAU D'ENREGISTREMENT
RENNES NORD
079112



SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE
M. LEFEUVRE & G. DE LISLE
10 rue Nationale
RENNES
17 SEP 1982

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 régularisation 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 ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

Section 4

Voix-Majorité

Article 59

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

Article 60

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Article 61

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 62

Lorsqu'aux termes du présent règlement les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part aux votes, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 63

Les décisions autres que celles visées au Titre V du présent règlement de copropriété sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés avant, en vertu du présent règlement voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Article 64

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) la désignation ou la révocation du ou des syndics.

(Handwritten signatures and initials)

b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

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

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 65

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée au Syndic ou à une autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut, toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du Syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Article 66

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

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 ; de la loi du 10 Juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

- CHAPITRE III -

CONSEIL SYNDICAL

Article 67

Il pourra, à tout moment, être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Article 68

La décision d'instituer le conseil syndical appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 102 du présent règlement.

Article 69

En cas d'institution d'un conseil syndical, l'assemblée générale statuant à la majorité ci-dessus indiquée devra adopter les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat.

- CHAPITRE IV -

SYNDIC

Section I

Nomination - Révocation - Rémunération

Article 70

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Article 71

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 64 du présent règlement.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le syndic, le syndic est désigné par le président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les autres cas que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

Article 72

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de



HPD 35.0197

0 7 9 1 1 3

Bureau d'enregistrement
RENNES NORD

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

M. LEFEUVRE & G. DE LISIE

10 rue Nationale

RENNES

17 SEP 1982

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions du Syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

Article 73

L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le Syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

Article 74

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

Article 75

En cas d'empêchement du Syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 Mars 1967.

Article 76

Les conditions de la rémunération du Syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 63 du présent règlement.

Article 77

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article 39 ci-dessus M exercera, à titre provisoire, les fonctions de Syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre syndicale des administrateurs de biens à PARIS.

Section 2

Attributions

Article 78 - Règles générales

Le Syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous

HPD 35-0107



travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ; de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 Juillet 1965 et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 Mars 1967.

Article 79 - Travaux urgents

Lorsqu'en cas d'urgence le Syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 89 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 80 - Personnel

Le Syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Article 81 - Liste des copropriétaires

Le Syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 27 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le Syndic remet le premier Janvier de chaque année au Président du Conseil Syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année le Syndic fait connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article 82 - Archives

Le Syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er et 3 du décret du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, de ces procès verbaux.

Bureau d'Enregistrement
RENNES NORD 0 7 9 1 1 4

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
M. LEFEUVRE & G. DE LISLE
10 rue Nationale
RENNES

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

.../...

Article 83 - Comptabilité.

Le Syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat. Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Article 84 - Avances - Provisions

Le Syndic peut exiger le versement des avances ou des provisions prévues à l'article 89 ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

Article 85 - Dépôt des fonds

Dans le cas où l'immeuble est administré par un Syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65.226 du 25 Mars 1965, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve de garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le Syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 86 - Conventions soumises à autorisations de l'assemblée générale

Toutes conventions entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur salarié ou de préposé.

Article 87 - Actions en justice

Le Syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 Mars 1808, et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de procédure civile. Dans tous les cas, le Syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

.../...

Section 3

Exercice par le syndic de ses attributions

Article 88

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 64 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 65 du présent règlement.

- CHAPITRE V -

PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS

RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Article 89 - Provisions

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1° Au début de chaque exercice une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne peut excéder la moitié du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

2° En cours d'exercice et au gré du syndic, soit, en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit de provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

3° Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévues aux chapitres III et IV de la loi du 10 Juillet 1965, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

Article 90 - Intérêts de retard

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Article 91 - Recouvrement des fonds

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de la procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

[Handwritten signatures and initials]

.../...

HPD 85-0197



079115

Bureau d'arrondissement
RENNES NORD

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

M. LEFEUVRE & G. DE LISIE

10 rue Nationale
RENNES

17 SEP 1982

Article 92 - Sûretés

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965 numéro 65.557.

Article 93 - Indivisibilité - Solidarité

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

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

- CHAPITRE VI -

ASSURANCES

Article 94

Le syndicat sera assuré contre :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, un local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2° Le recours des voisins et le recours des locataires.

3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc...)

Article 95

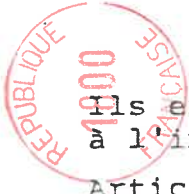
Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

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

Article 96

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire.

HPD 35.0197



Ils en paieraient seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Article 97

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Cette assurance devra être faite par une Compagnie agréée par le Crédit Foncier ou à l'une des Compagnies choisies par l'assemblée des copropriétaires.

Article 98

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

Article 99

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer les bâtiments ou les éléments d'équipement sinistrés, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

- CHAPITRE VII -

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 100

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 87 du présent règlement de copropriété.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

- CHAPITRE I -

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 101

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance,

.../...

Handwritten signatures and initials: GH, JP, and a large signature.

Bureau d'Etat-Regist. REUNES MORE 079116

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE M. LECHEVRE & G. DELISLE 10 Rue Nationale 15010 REMENS

l'usage et l'administration des parties communes.

Article 102

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 103

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

Article 104

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Article 105

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

a) lorsque les travaux ou actes d'acquisition ou de dispositions sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire

b) lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir :

MPD 88-0197



par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

- CHAPITRE II -

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

Section 1

Actes d'acquisition

Article 106

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer les droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 107

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Section 2

Actes de disposition

Article 108

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Article 109

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement des cours communes, d'autres

.../...

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Bureau d'enregistrement.
RENNES NORD 079117

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
M. LEFEUVRE & G. DE LISLE
10 rue Nationale
RENNES

17 SEP 1982

servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décisions dans ces conditions par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 110

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 111

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire, au respect de la destination de l'immeuble.

- CHAPITRE III -

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

Article 112

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

- CHAPITRE IV -

RECONSTRUCTION

Article 113

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 Juillet 1965.

- CHAPITRE V -

MODIFICATION DES STRUCTURES JURIDIQUES

Article 114 - Constitution de syndicats secondaires

Les copropriétaires pourront, réunis en assemblée générale, décider la constitution entre eux, d'un syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du 10 Juillet 1965.

.../...

MPD 35.0197



Article 115 - Constitution de copropriétés distinctes

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dont les lots composeront l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée. La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 28 de la loi du 10 Juillet 1965.

- TITRE VI -

DISPOSITIONS FINALES

Article 116 - Publicité foncière

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

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

Article 117 - Election de domicile

Pour l'application du présent règlement de copropriété, les parties aux présentes font élection de domicile chez Maîtres LEFEUVRE et de LISLE, Notaires Associés, 10 rue Nationale 35000 RENNES.

Series of horizontal lines for signatures or stamps.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Bureau d'arpenteur
RENNES NORD 079118

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
M. LEFEUVRE & G. DE LISLE
10 rue Nationale
RENNES

17 SEP 1962

TABLEAU RECAPITULATIF DES MILLIEMES SOL ET BATIMENT

N° de lots	Bât.	Esc.	Etage	Nature du lot	Quote-part sol	Quote-part bâtiment
1	U	U	Sous-sol	Cave	21	21
2	U	U	Sous-sol	Cave	30	30
3	U	U	Sous-sol	Cave	30	30
4	U	U	Sous-sol	Cave	25	25
5	U	U	Sous-sol	Cave	25	25
6	U	U	Sous-sol	Cave	21	21
7	U	U	Sous-sol	Cave	25	25
8	U	U	Sous-sol	Cave	30	30
9	U	U	Sous-sol	Caveau	17	17
10	U	U	Rez-de-chaussée	Studio	1 435	1 435
11	U	U	Rez-de-chaussée	Studio	1 225	1 225
12	U	U	Rez-de-chaussée	Studio	803	803
13	U	U	Premier	Studio	1 815	1 815
14	U	U	Premier	Studio	1 056	1 056
15	U	U	Premier	Studio	929	929
16	U	U	Deuxième	Studio	1 123	1 123
17	U	U	Deuxième	Studio	710	710
18	U	U	Deuxième	Studio	680	680
					10 000/	10 000/
					10 000è	10 000è

TABLEAU DES CHARGES PARTICULIERES

HPD 35-0197



Bureau d'enregistrement
RENNES NORD 079119

SOCIETE ANONYME PROFESSIONNELLE
M. LEFEUVRE & G. DE LISLE
10 rue Nationale
RENNES

N° de lots	Colonne de chute a	Colonne de chute b	Colonne de chute c	Colonne de chute d	Colonne de chute e	Colonne de chute f	Entretien et réfect. escal. et couloir communs	Entretien e réfect. escal. et porte 15 rue de la Borderie
1							23	
2							33	
3							33	
4							27	
5							27	
6							23	
7							27	
8							33	
9							18	
10		332	284				1 560	
11					604		1 332	
12	464				396	464		10 000
13			359	727			1 973	
14		244					1 148	
15	536					536	1 010	
16		260	222				1 222	
17		164					772	
18			135	273			739	
	1 000/ 1 000è	1 000/ 1 000è	1 000/ 1 000è	1 000/ 1 000è	1 000/ 1 000è	1 000/ 1 000è	10 000/ 10 000è	10 000/ 10 000

4 - Rue de la Borderie N° 13.

Un bâtiment à usage de garage et un escalier donnant accès au lot N° 12 de la désignation qui précède,

Le tout figurant au cadastre rénové de la Ville de Rennes, sous le N° 676 de la section BE pour trente quatre centiares (34 ca).

Lesdits biens constituant partie de l'ancien lot N° 1 (Bâtiment C).

- Correspondance -

Situation ancienne		Situation nouvelle	
Partie lot N° 1	Bâtiment C	BE N° 676	Bâtiment C

III - RECTIFICATIF de la vente du 28 DECEMBRE 1981, par Monsieur PERRIN à la Société "PROMOTION CLAUDE GILLES".

En conséquence de ce qui précède et d'un commun accord, Monsieur PERRIN et Monsieur FRAIGNEAU ès-qualités conviennent de substituer à la désignation qui figure à la vente par Monsieur PERRIN à la S.A.R.L. CLAUDE GILLES, celle ci-après :

VILLE DE RENNES

Dans un ensemble immobilier sis à l'angle de la rue Lesage où il porte le N° 16, et de la rue de la Borderie où il porte le N° 15, cadastré section BE N° 675 pour 127m2, et dans les volumes N°s 302, 303 et 501 de la parcelle cadastrée section BE N° 674 pour 26 m2.

Ayant fait l'objet :

a) d'un état descriptif de division sans copropriété établi aux termes du présent acte concernant notamment les volumes lots N°s 302, 303 et 501.

b) et d'un état descriptif de division avec copropriété comprenant le tout réuni dans lequel sont compris notamment les lots ci-après désignés, établi également aux termes du présent acte

a) - au sous-sol :

LOT N° 1 :

C.1 - cave de 5 m2 aspectée Nord,

Et les vingt et un/dix millièmes de la propriété du sol (21/10.000°).

LOT N° 2 :

C.2 - cave de 7 m2, aspectée Est,

Et les trente/dix millièmes de la propriété du sol (30/10.000°).

HPD 35-0197



Bureau d'arpentage
RENNES Nord
0 7 9 1 2 0

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

M. LEFEUVRE & G. DE LISLE

10 rue Nationale

RENNES

17 SEP 1982

LOT N° 3 :

C.3. - cave de 7 m2 aspectée Est,
Et les trente/dix millièmes de la propriété du sol
(30/10.000°).

LOT N° 4 :

C.4. - cave de 5 m2 aspectée Sud,
Et les vingt cinq/ dix millièmes de la propriété du sol
(25/10.000°).

LOT N° 5 :

C.5. - cave de 6 m2 aspectée Sud,
Et les vingt cinq/dix millièmes de la propriété du sol
(25/10.000°).

LOT N° 6.

C.6. - cave de 5 m2,
Et les vingt et un/dix millièmes de la propriété du sol
(21/10.000°).

LOT N° 7 :

C.7 - cave de 6 m2,
Et les vingt cinq/dix millièmes de la propriété du sol
(25/10.000°).

LOT N° 8 :

C.8 - cave de 7 m2,
Et les trente/dix millièmes de la propriété du sol
(30/10.000°).

b) - au rez-de-chaussée :

LOT N° IO :

O.1 - cuisine de 2 m2 aspectée Nord,
O.2.- studio de 30 m2 aspecté Est
O.3 - W.C. - salle de bains de 2 m2 aspecté Sud,
Et les mille quatre cent trente cinq/dix millièmes de la
propriété du sol (1.435/10.000°).

LOT N° II :

O.4 - entrée de 4 m2,
O.5 - W.C. - salle de bains de 3 m2 aspecté Nord,
O.6 - studio de 22 m2 aspecté Sud,
Et les mille deux cent vingt cinq/dix millièmes de la pro-
priété du sol (1.225/10.000°).

LOT N° I2 :

O.7 - studio de 16 m2 aspecté sud,
O.8 - W.C. - salle de bains de 3 m2 aspecté Nord,
Et les huit cent trois/dix millièmes de la propriété du
sol (803/10.000°).

ok

c) - au premier étage :

LOT N° I3 :

- 1.1. - Entrée de 5 m²,
- 1.2 - W.C. - salle de bains de 6 m²,
- 1.3. - chambre de 10 m² aspectée Nord
- 1.4. - séjour de 22 m² aspecté Est,

Et les mille huit cent quinze/dix millièmes de la propriété du sol (1.815/10.000°).

LOT N° I4 :

- 1.5. - W.C. - salle de bains de 3 m² aspecté Sud
- 1.6. - chambre de 7 m² aspectée Sud,
- 1.7. - séjour de 15 m² aspecté Sud,

Et les mille cinquante six/dix millièmes de la propriété du sol (1.056/10.000°).

LOT N° I5 :

- 1.8. - entrée de 3 m²,
- 1.9. - studio de 19 m² aspecté Ouest,

Et les neuf cent vingt neuf/dix millièmes de la propriété du sol (929/10.000°).

d) - au deuxième étage :

LOT N° I6 :

- 2.1. - studio de 25 m² aspecté Sud,
- 2.2. - W.C. - salle de bains de 7 m²,
- 2.3. - entrée de 6 m²,

Et les mille cent vingt trois/dix millièmes de la propriété du sol (1.123/10.000°).

LOT N° I7 :

- 2.4. - studio de 12 m² aspecté Sud,
- 2.5. - chambre de 9 m² aspectée Sud,
- 2.6. - W.C. - salle de bains de 3 m²,

Et les sept cent dix/millièmes de la propriété du sol (710/10.000°).

LOT N° I8 :

- 2.7 - W.C. - salle de bains de 3 m² aspecté Ouest,
- 2.8 - studio de 20 m² aspecté Ouest et Nord,

Et les six cent quatre vingt/dix millièmes de la propriété du sol (680/10.000°).

MFD 35-0197



Bureau d'Urbanisme
RENNES NORD 079121

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

M. LEFEBVRE & G. DE LISLE

10 rue Nationale
RENNES

17 SEP 1982

Il est ici précisé que le hall d'entrée de l'immeuble 16, rue Lesage à son niveau bas et son niveau haut, et le lot N° 18 ci-dessus désigné, s'inscrivent dans les volumes créés ainsi qu'il a été dit ci-dessus sur la parcelle BE N° 674, et ils correspondent respectivement aux volumes N°s 302, 303 et 501.

Il est ici expressément précisé en tant que de besoin que Monsieur PERRIN et ses ayants-droit demeureront propriétaires de la parcelle cadastrée section BE N° 674, des constructions, à l'exclusion des volumes lots mis en copropriété, y édifiées dont les charges leur incomberont intégralement, qu'il s'agisse de leur entretien, de leur étanchéité, réparations ou reconstructions.

La S.A.R.L. PROMOTION CLAUDE GILLES ou ses ayants-droit propriétaires occupants ou utilisateurs des volumes vendus devront supporter l'implantation telle qu'elle existe actuellement de l'immeuble (lesdites constructions demeurant la propriété de Monsieur PERRIN, et sauf abus du propriétaire de ces ouvrages en permettre l'accès pour en assurer l'entretien, les réparations ou la reconstruction.

Ils pourront prétendre à une indemnisation en cas de gêne d'une durée supérieure à trente jours dans la jouissance de leur propriété.

Pour plus de compréhension, il est ici précisé que Monsieur PERRIN reste propriétaire, savoir :

- de la totalité de l'immeuble cadastré section BE N° 673, pour la 79ca.
- des volumes-lots N° 101, 201, 202, 203, 301 et 401 de l'état descriptif de division objet du paragraphe 2 qui précède, 16, rue Lesage.
- du lot N° 9 de l'état descriptif de division, objet du paragraphe 3 qui précède,
- et de l'ensemble immobilier décrit sous le paragraphe 4 qui précède, cadastré section BE N° 676.

CERTIFICATS D'URBANISME - article L III - 5

Les comparants conviennent de déposer ici pour ---compléter la vente objet de la rectification ci-dessus, le certificat délivré en conformité des articles R.315-54 et L III-5 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation par les les Services Techniques de la ville de RENNES.

Le texte de ce certificat est ci-après littéralement rapporté :

- " n° 238 81 A 0436,
- " Le terrain désigné ci-après :
- " Adresse: I4 rue Lesage et I3 rue de la Borderie à RENNES,
- "cadastre section BE n° 267, superficie totale : 366 m2,
- " Est utilisable pour la réalisation de l'opération ci-après :
- " Division,
- " Constructibilité résiduelle nulle à l'état de propriété d'origine.
- " A condition de respecter les règles, conditions et formalités indiquées respectivement aux tableaux B, C, D, E, F et G du présent certificat.
- "

GH

Sous réserve de l'avis ou de l'accord des services, autorisés, ou commissions relevant du ministre chargé des monuments historiques ou des sites (voir tableau F).

A - DISPOSITIONS D'URBANISME.

- nature des dispositions d'urbanisme :

. plan d'occupation des sols de RENNES rendu public le 9 Juin 1976, approuvé le 17 Juillet 1979. Le plan d'occupation des sols approuvé le 17 Juillet 1979 ayant été mis en révision par Arrêté Préfectoral du 18 Janvier 1980, les prescriptions actuellement fournies sont susceptibles d'être modifiées dans l'avenir par le nouveau document.

- situation du terrain au regard des dispositions ci-dessus

. zone : Uc 4 a, Cos 1 logement

Cos 0,6 bureau

. secteur : urbain

B - LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE PROPRIETE.

- le terrain est situé dans le périmètre de protection du monument historique ci-après : Ancien Archevêché,

- le terrain est situé dans un périmètre sensible (Arrêté Ministériel du 22 Octobre 1974.

- PT 2 zone spéciale de dégagement contre les obstacles.

C - EQUIPEMENTS PUBLICS.

- eau potable : desservi,

- assainissement : desservi,

D - REGLES A RESPECTER.

(Ces règles sont tirées des dispositions d'urbanisme indiquées au tableau A).

Les règles à respecter sont indiquées sur l'extrait du règlement ci-inclus.

E - CONDITIONS.

conditions financières : la taxe locale d'équipement est exigible dans la commune intéressée.

F - FORMALITES ADMINISTRATIVES.

Préalablement à l'édification de constructions ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives ci-après devront être accomplies :

- permis de construire.

En raison de la situation du terrain (voir tableaux A et B)

l'accord du représentant du ministre chargé des monuments historiques

ou des sites devra être recueilli par le service qui instruira la demande.

G - OBSERVATIONS DIVERSES.

Propriété non grevée de servitude d'alignement.

H - DELAI DE VALIDITE DU CERTIFICAT D'URBANISME.

Les informations des tableaux A, C, D, E, F et G du présent certificat d'urbanisme ont une validité de six mois à compter de la date indiquée ci-dessous.

Fait à RENNES le 19 Janvier 1982.

Pour le Maire, l'Adjoint Délégué."

Laquelle pièce demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

HPD 35.0197



Bureau d'enregistrement

RENNES NORD 079122

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

M. LEFEUVRE & G. DE LISLE

10 rue Nationale

RENNES

47 SEP 1988

PRECISIONS COMPLEMENTAIRES

Il est ici précisé qu'aucune autre modification que celles sus-indiquées n'est intervenue audit acte de vente, dont le prix lui-même est demeuré inchangé.

CAHIER DES CHARGES

Monsieur PERRIN et Monsieur FRAIGNEAU ès-qualités, ont ci-après établi le Cahier des Charges régissant les rapports pouvant exister entre eux-mêmes et (ou) leurs représentants ou ayants-droit respectifs.

Le texte de ce Cahier des Charges devra être reproduit intégralement dans toutes les mutations de propriété des immeubles objet des présentes.

CREATION DE SERVITUDES

Il est créé au profit du lot N° 12 de l'état descriptif de l'ensemble immobilier 16, rue Lesage et 15, rue de la Borderie, un droit de passage par l'escalier et la porte située dans l'immeuble cadastré section BE N° 676 pour 34m2, propriété de Monsieur PERRIN ou représentants, ou ayants-droits.

Series of horizontal lines for text entry.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Le propriétaire dudit lot n° 12 supportera seul les frais d'entretien de réfection de la porte donnant sur la rue.

Il est réservé au profit de Monsieur PERRIN ou ses ayants-droit ou représentants ou successeur dans les lieux la possibilité d'ouvrir une porte entre le garage I3 rue de la Borderie et le palier au bas dudit escalier. Dans l'hypothèse d'une telle réalisation, Monsieur PERRIN ou ses ayants-droit ou représentants partageront avec le propriétaire du lot n° 12 les frais d'entretien et de réfection de la porte d'entrée dans la proportion moitié-moitié. Les copropriétaires de l'immeuble dénommé bâtiment B auront la propriété des murs bordant la propriété du vendeur au droit du garage et du jardin. Toutefois, la partie de mur en contact avec le garage sera mitoyenne.

Il est réservé au profit de Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants le droit de fixer des attaches sur les murs bordant le jardin, de planter des arbustes contre ceux-ci. Les arbres existants seront maintenus et pourront être remplacés par d'autres aux mêmes emplacements."

Tous les débordements de toiture sur la propriété de Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants appartiendront aux copropriétaires de l'immeuble B, auquel il est accordé un droit de surplomb.

Lesdits copropriétaires devront entretenir cette toiture et procéder régulièrement aux nettoyages des gouttières.

- Il est réservé au profit de Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants la possibilité d'édifier un écran de deux mètres de hauteur par rapport au sol sur le palier haut de l'escalier de la rue de la Borderie devant la porte, et en retour au droit de la rampe.

Les deux fenêtres situées entre les lots N° 11 et 12 d'une part et le jardin privatif à Monsieur PERRIN, d'autre part,

seront fixées et vitrées avec des verres brouillés.

Aucune aération par ces baies ne sera tolérée.

De plus, à l'aplomb des barreaux de défense de ces fenêtres, il sera fixé des panneaux persiennés, la mise en place de ces éléments sont à la charge de Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants, ainsi que leur entretien.

- De même, la grande baie comprenant un vitrail éclairant le grand escalier intérieur de l'immeuble B sera pourvu d'un élément extérieur total ou partiel en verre brouillé pour éviter des vues directes sur la propriété de Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants qui en auront la charge de la mise en place.

Au cas où le vitrail serait supprimé, celui-ci sera remplacé par du verre brouillé sur la surface totale de la baie aux frais des copropriétaires de l'immeuble B.

Les fenêtres jumelées et les impostes qui les surmontent au deuxième palier de l'escalier au-dessus du vitrail conserveront les verres brouillés actuels, ces fenêtres et impostes seront fixes.

HFD 33-0197



Bureau d'actes

RENNES NORD

079123

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

M. LEFEUVRE & G. DE LISLE

10 rue Nationale

RENNES

17 SEP 1982

Au deuxième étage, les deux fenêtres de la pièce donnant sur la toiture du bâtiment A appartenant à Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants pourvus de grillages pourront être ouvrantes. Toutefois, les grillages devront subsister. Il ne pourra être fait aucune modification à ces défenses sans en obtenir au préalable l'accord de Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants.

Le soupirail de la cave située contre le garage sera obtenu aux frais de Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants.

Les copropriétaires de l'immeuble B s'interdisent toutes ouvertures de chassis ou lucarnes dans les rampants de la toiture orientée vers la propriété de Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants.

Les descentes d'eaux pluviales donnant sur le jardin et sur l'escalier du 15 rue de la Borderie servant à évacuer l'eau des toitures de la propriété de l'immeuble B seront conservées telles qu'elles existent et seront entretenues par lesdits copropriétaires y compris celle qui sert à évacuer en partie les eaux de la toiture de Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants.

Les canalisations enterrées dans le jardin servant à évacuer l'eau de ces descentes pluviales appartiendront aux copropriétaires de l'immeuble B qui auront le droit d'intervenir dans le jardin de Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants pour les réparations éventuelles.

ce jardin sera remis en état après toutes interventions aux frais des copropriétaires de l'immeuble B.

La souche de cheminée traversant les étages de la maison de Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants (bâtiment A) comprenant entre autre le conduit de fumée de chauffage central lui appartient en totalité. Il aura seul, ainsi que ses ayants-droit ou représentants à en assurer l'entretien.

la souche de cheminée située côté rue Lesage, à la limite de l'immeuble en cave et au premier étage traversant le rez-de-chaussée le deuxième étage de l'immeuble acquis appartient aux copropriétaires de l'immeuble B qui devra seul en assurer l'entretien, les conduits de cette souche desservant l'immeuble A seront condamnés.

Il est expressément convenu que Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants contribuera à l'entretien de la toiture surplombant la parcelle cadastrée section BE n° 674 au prorata des surfaces de planchers occupés par lui, le surplus de cette charge incombant aux copropriétaires de l'immeuble B.

Il est réservé au profit de Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants un droit de passage dans les sous-sols de l'immeuble B allant de la porte de la cave lui appartenant à la porte de l'encavage située rue de la Borderie et aux compteurs d'eau, de gaz situés à proximité de cet encavage. Les copropriétaires de l'immeuble B ne devront rien entreposer dans ce passage, ce droit n'entraîne pour Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants, aucune participation à l'entretien de l'immeuble.

Les égoûts communs enterrés dans les caves seront entretenus à frais communs à proportion de trois/quarts par les copropriétaires de l'immeuble B et un/quart par Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Toutefois, l'entretien des tronçons d'égoût particulier seront à la charge entière de l'unique utilisataire.

Certains réseaux aériens d'eau, de gaz et d'égoût utilisés par Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants traversent les sous-sols ainsi que certaines pièces et circulations du rez-chaussée et du premier étage dépendant de l'immeuble B.

Les copropriétaires de cet immeuble devront les supporter comme servitudes et en permettre l'accès pour leur entretien leur remplacement à Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants qui s'engagent à remettre après intervention les biens en état.

A l'inverse, certains réseaux appartenant aux copropriétaires et traversant une cave appartenant à Monsieur PERRIN, ses ayants-droit ou représentants seront supportés par lesdits copropriétaires.

Il devra être exécuté un plancher flottant sur isolant et moquette épaisse en vue d'insonoriser le plancher séparant le volume lot n° 401 du lot n° 501.

La cloison séparant la salle de bains du lot n° 13 et la chambre formant le lot n° 401 devra être isolée dans les mêmes conditions d'insonorisation par la SARL CLAUDE GILLES avant toute revente.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées par les soins du notaire soussigné au premier bureau des hypothèques de RENNES.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à Monsieur Dominique NIGEN, Principal Clerc de notaire à RENNES, 10 rue nationale, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents cadastraux et hypothécaires et ceux d'état-civil s'il y a lieu.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à RENNES, 10 rue nationale, en l'office notarial du notaire soussigné.

DONT ACTE sur soixante pages.

Fait et passé à RENNES, 10 rue nationale,

En l'office notarial

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT DEUX

Le dix sept septembre.

Et, après lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire associé.

*Vingt deux traités
tirés des autres de l'op
enclavé et sans mot p... d.*

Ville

de

RENNES

COGITEUR IMMOBILIER PROFESSIONNELLE
M. LETOUVRE & C. DE LISLE

10 rue Nationale

RENNES

17 SEP 1982

16 Rue LESAGE et 15 Rue de la BORDERIE



PLAN D'UN IMMEUBLE

en COPROPRIETE

Cadastré Section BE n°674.675

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire associé
soussigné, le 17 Septembre 1982.

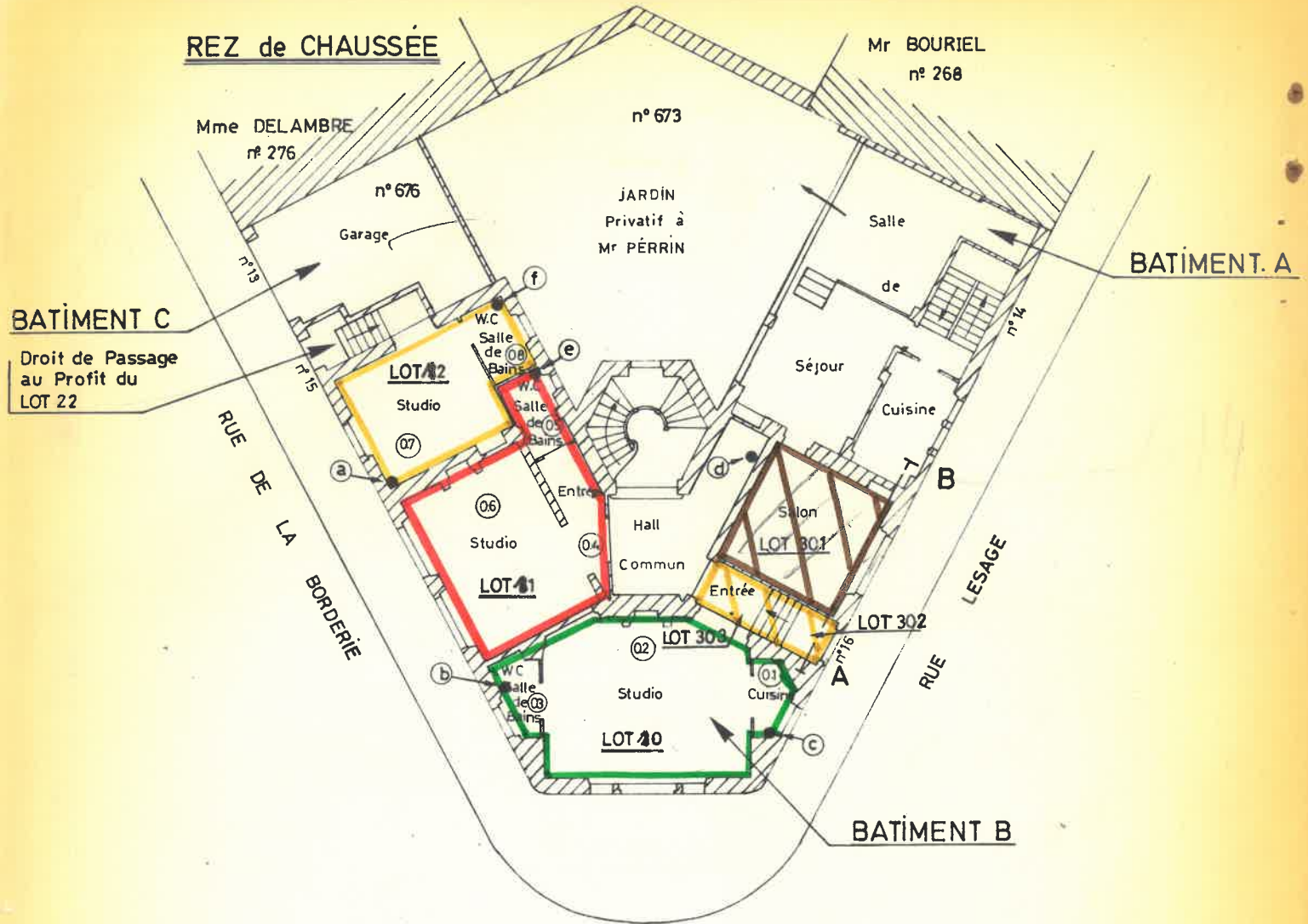
Dressé par René-Loïc PRIGENT

Géomètre - Expert - Foncier D.P.L.G.

25 bis, Boulevard de la Liberté

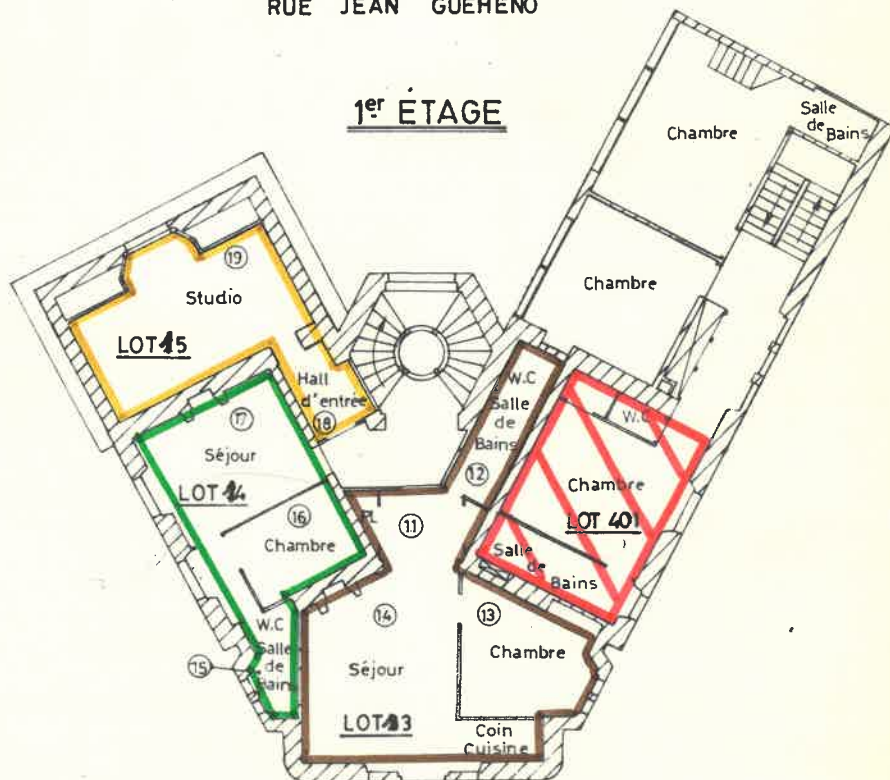
RENNES le 21 . 06. 1982.

REZ de CHAUSSEE

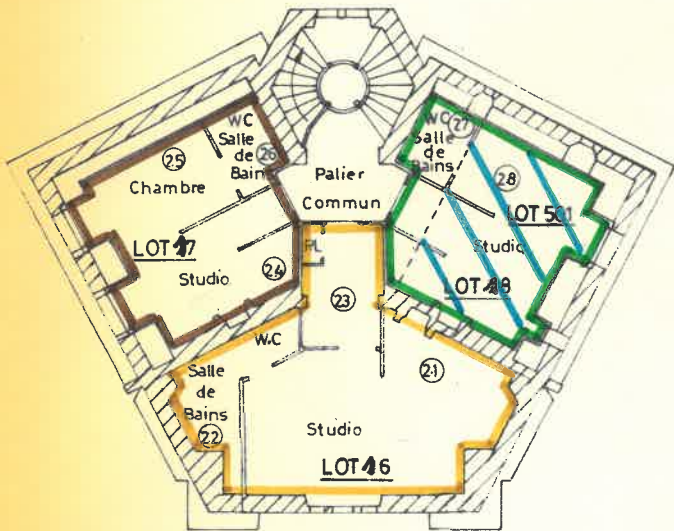


RUE JEAN GUEHÉNO

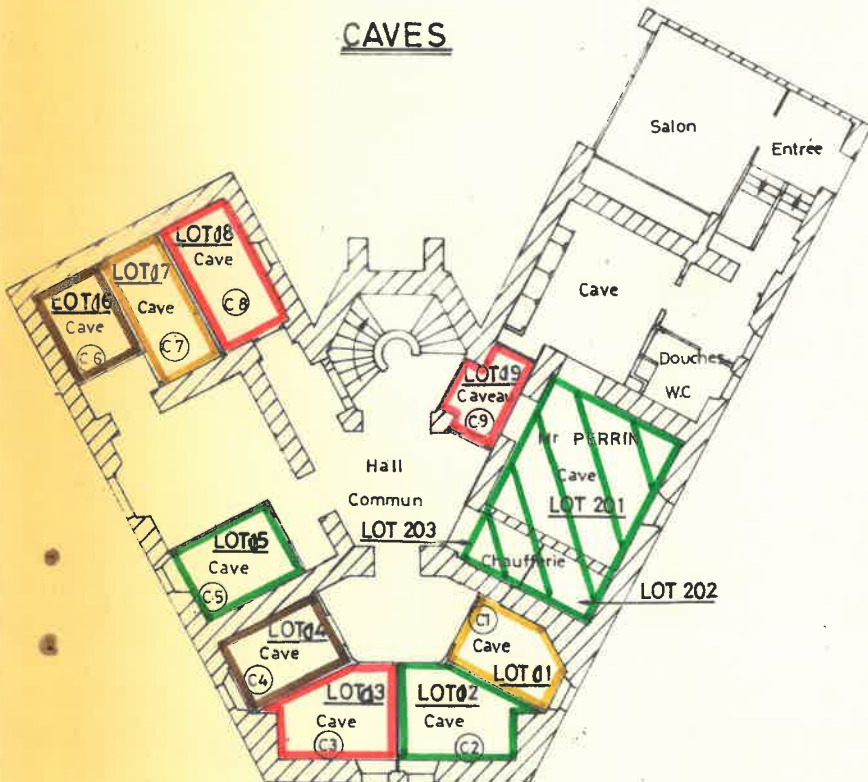
1^{er} ÉTAGE



2^{ème} ÉTAGE



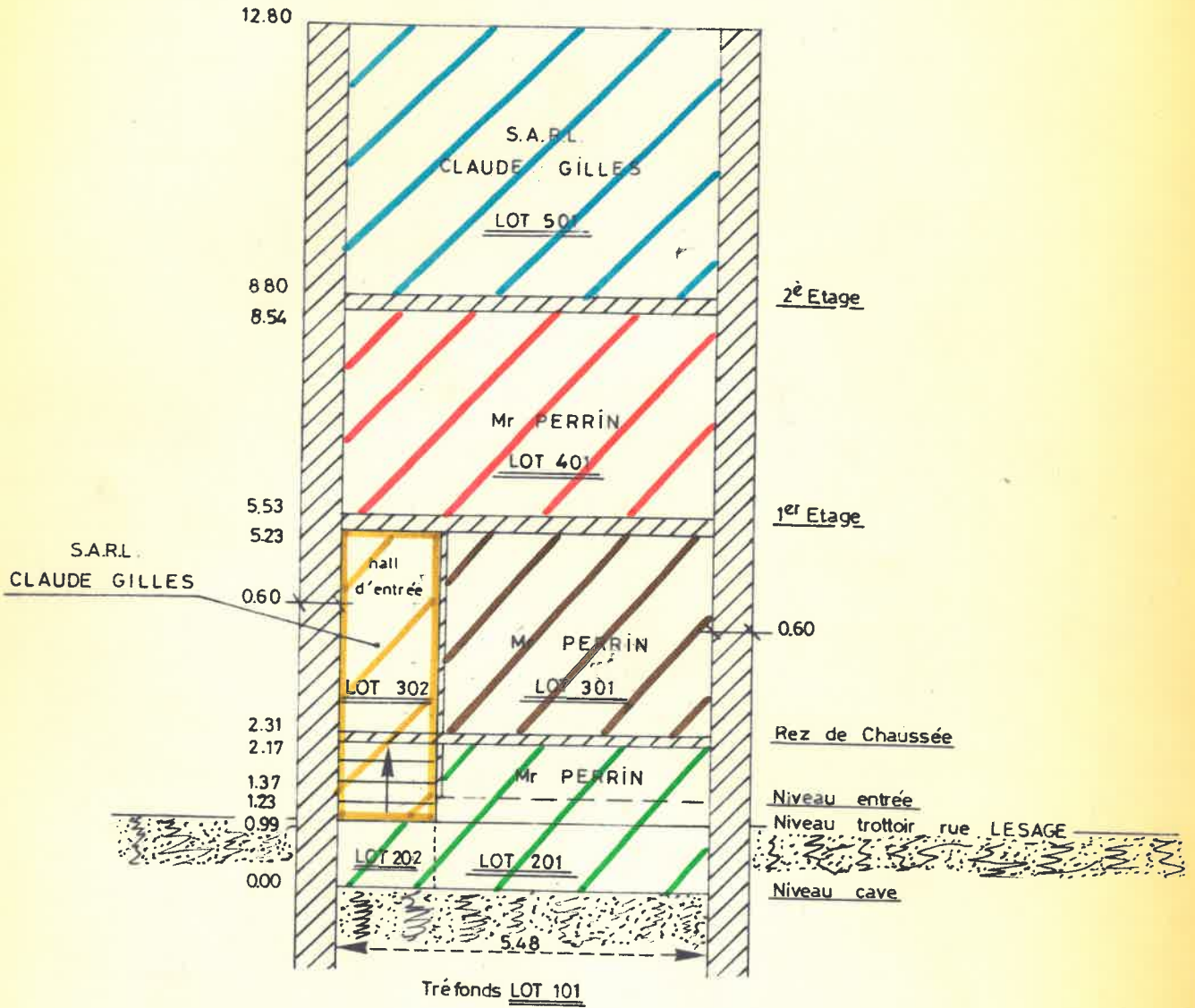
CAVES



ECHELLE : 1/200^è

COUPE AB

Parcelle n° 674



ECHELLE 1/100^e