

VILLE DE NANTES

8,10 Rue de la Haltinière - 301, Route de Sainte Luce sur Loire

Résidence LES OCEANIDES

Copropriété à usage d'habitations

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

Copropriété "LES OCEANIDES"

8,10 Rue de la Haltinière et 301 Route de Ste Luce/Loire

44300 NANTES

Articles du présent document à compléter ou modifier éventuellement:

- nom du syndicat; article 3.4102
- siège du syndicat; article 3.4103
- premier syndic de l'immeuble; article 3.4302
- nombre des membres du conseil syndical; article 3.43.19

Document établi par : SEXTANT

19, Rue Edmond Biré - 44000 NANTES

-2886- 08 Avril 1997

SOMMAIRE DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

1 - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

- 1,1 Objet du règlement.....p 1
- 1,2 Désignationp 1
- 1,3 Description de l'aménagement projeté.....p 1
- 1,4 Plans.....p 2

2 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- 2,1 Parties communes et Parties Privatives.....p 2
 - 2,11 Définition des parties communes.....p 2
 - 2,12 Définition des parties privatives.....p 3
- 2,2 Désignation des lots.....p 5
 - Tableau Récapitulatif de l'Etat Descriptif de Division.....p 12

3 - REGLEMENT DE COPROPRIETE

- 3,1 Conditions d'usage de l'immeuble.....p 14
 - 3,11 Destination de l'immeuble.....p 14
 - 3,12 Usage des parties privatives.....p 14
 - 3,13 Usage des parties communes.....p 17
- 3,2 Charges communes de l'immeuble - Etat de répartition des charges.....p 18
 - 3,21 Charges Générales.....p 18
 - 3,22 Charges spéciales relatives aux bâtiments, stationnements, services collectifs et éléments d'équipement communp 19
 - 3,23 Charges diverses.....p 20
 - 3,24 Règlement des charges, provisions, garanties.....p 21
- 3,3 Mutation de propriété et de jouissance - Constitution de droits réels.....p 22
 - 3,31 Opposabilité du règlement aux tiers.....p 22
 - 3,32 Mutation de propriété.....p 23
- 3,4 Administration de l'immeuble.....p 27
 - 3,41 Syndicat.....p 27
 - 3,42 Assemblées générales.....p 27
 - 3,43 Syndic.....p 33
- 3,5 Travaux immobiliers.....p 39
 - 3,51 Travaux d'amélioration.....p 39
 - 3,52 Surélévation - création de nouveaux lots. p 40
 - 3,53 Reconstruction.....p 40
- 3,6 Dispositions diverses.....p 41

Tableau de répartition des Charges Générales, de Bâtiments et de Stationnements.....p 43

ANNEXE : - Réseau de vidéo communication, dispositions à insérer dans le règlement de copropriété

---oooOooo---

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

1 - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

1,1 Objet du règlement

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 modifiée et du décret n°67-223 du 17 Mars 1967 dans le but :

- 1° d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.
- 2° de déterminer les parties communes de cet immeuble qui seront affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.
- 3° de fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes.
- 4° d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges communes dont les diverses catégories sont également définies dans le présent règlement.
- 5° de préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de son assurance et de sa reconstruction en cas de sinistre, ainsi que les règles applicables en cas de contestation.

Le règlement de copropriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes différentes, l'immeuble ou une tranche de l'immeuble étant achevé.

1,2 Désignation de l'immeuble

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier, qui comprendra les bâtiments en projet, décrits ci-après :

- situé sur le territoire de la Ville de NANTES, 8,10 Rue de la Haltinière et 301, Route de Sainte Luce sur Loire,
- cadastré Section AR n°363 pour 1 831 m², n°366 pour 1 124 m², soit une superficie totale cadastrale de 2 955 m².
- dénommé Résidence LES OCEANIDES.

1,3 Description de l'aménagement projeté

L'immeuble projeté sur le terrain désigné ci-dessus est prévu en deux tranches :

*** la 1^{ère} tranche composée d'un premier bâtiment qui comprendra :**

- au sous-sol : 18 garages et 2 parkings,
- au rez-de-chaussée : 8 appartements avec terrasses et jardins privatifs, un local commun, un local poubelles et 2 parkings handicapés communs,
- au 1^{er} étage : 9 appartements,
- au 2^{ème} étage : 8 appartements dont 5 en duplex avec le 3^{ème} étage.

*** la 2^{ème} tranche composée d'un deuxième bâtiment qui comprendra :**

- un sous-sol à usage de stationnements, prévu pour 23 emplacements,
- un rez-de-chaussée, trois étages et combles à usage d'habitation, prévus à priori pour 39 appartements.

L'accès à ces immeubles est prévu par la Rue de la Haltinière.

Cet aménagement a fait l'objet du Permis de Construire n°44 109 96 2731 du 24 Octobre 1996

1,4 Plans

Sont annexés au présent règlement de copropriété, les plans suivants :

- Plan de situation,
 - Extrait cadastral,
 - Plan de Masse,
 - Plans du projet de construction des niveaux Rez-de-Chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages/Combles, établis par SCCV RIOU IMMOBILIER CONSTRUCTION, 110/112 Route de Sainte Luce - 44300 NANTES ; ces plans, de la 1^{ère} tranche, sont adaptés, réduits et complétés par le numérotage des lots de la copropriété.
- Les plans d'exécution de la deuxième tranche ne sont pas suffisamment élaborés pour être joints au présent document.

Les plans annexés sont ceux du projet ; en conséquence, des différences pourront apparaître entre ces plans et les aménagements terminés, différences inhérentes à toute réalisation, du fait d'impératifs techniques et éventuellement commerciaux.

2 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

2,1 Parties communes et parties privatives

2,11 Définition des parties communes

- Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui suit.

Elles comprennent notamment :

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

Les cours, passages, espaces communs, les circulations communes véhiculaires et piétonnes, dont les escaliers, entrées, paliers, etc...

Les jardins et espaces intérieurs communs avec leurs équipements et plantations ;

Les locaux communs et leurs équipements ;

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, excepté les vitrines qui sont parties privatives, les murs-pignons, mitoyens ou non ;

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

Les couvertures du bâtiment ainsi que les terrasses non accessibles ;

Les ornements des façades, les appuis de fenêtres, les balcons et loggias à l'exclusion des gardes-corps, balustrades et barres d'appui et du revêtement du sol ;

Les souches de cheminées, les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées ; les tuyaux d'aération et de ventilation des sanitaires, les ventilations mécaniques éventuelles et leurs équipements ;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées, les conduits du tout-à-l'égout, les gaines et branchements d'égout ;

Les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de télévision, de télédistribution, (sauf les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, glaces, tapis, ornements divers, paillassons (mais non les tapis brosses des portes palières qui sont parties privatives) ;

La piscine, les aménagements et les accessoires nécessaires à son fonctionnement.

Et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous ou de certains copropriétaires.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

2.111 - Accessoires aux parties communes

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

Le droit de surélever le bâtiment ou d'édifier des bâtiments nouveaux dans les espaces ou les jardins, qui sont choses communes ;

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

2.12 Définition des parties privatives

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

Les locaux privatifs avec les terrasses et jardins (en notant que ces derniers sont traversés en tréfond par les réseaux divers de la copropriété, qui sont des parties communes) ;

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

Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols ;

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

Les portes palières, les fenêtres, vitrines et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants ;

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

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives, à l'intérieur des volumes privatifs ;

Les canalisations intérieures et les radiateurs de chauffage individuel ou central ;

Les installations sanitaires des salles d'eaux, cabinets de toilette et W.C ;

Les installations particulières à chaque lot (cuisine, évier...) ;

Les placards et penderies ;

Les papiers, peintures, tentures et décors.

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

Il est précisé que les séparations entre locaux, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

2,2 Désignation des lots

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 46 lots, dont 45 lots pour la 1^{ère} tranche, détaillés ci-après, et le 46^{ème} lot constituant un lot réservoir pour la 2^{ème} tranche ; ce lot sera annulé, divisé et remplacé par les lots de la 2^{ème} tranche, par un modificatif.

La désignation ci-après des lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives correspondantes, ainsi que la quote-part de propriété indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en dix-millièmes (1/10 000).

Il est ici fait observer que les numéros des lots contenus dans cette désignation se réfèrent exclusivement aux mentions portées sur les plans annexés.

Ces lots sont les suivants :

Lot n°1

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : rez-de-chaussée -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, arrière-cuisine, vestiaire/rangement, W.C., salle de
 bains, chambre 1/Placard, chambre 2, terrasse/balcon, jardin privatif.
 -quote-part de copropriété :
Deux cent cinquante et un dix-millièmes.....251/10 000èmes

Lot n°2

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : rez-de-chaussée -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains, terrasse/balcon,
 jardin privatif.
 -quote-part de copropriété :
Cent dix dix-millièmes.....110/10 000èmes

Lot n°3

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : rez-de-chaussée -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains, terrasse/balcon,
 jardin privatif.
 -quote-part de copropriété :
Cent neuf dix-millièmes.....109/10 000èmes

Lot n°4

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : rez-de-chaussée -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, chambre, placard, W.C., salle de bains, terrasse/balcon,
 jardin privatif.
 -quote-part de copropriété :
Cent quinze dix-millièmes.....115/10 000èmes

Lot n°5

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : rez-de-chaussée -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, chambre, placard, W.C., salle de bains, terrasse/balcon,
 jardin privatif.
 -quote-part de copropriété :
Cent vingt huit dix-millièmes.....128/10 000èmes

Lot n°6

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : rez-de-chaussée -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains, terrasse/balcon, jardin privatif.
Cent dix dix-millièmes.....110/10 000èmes
 -quote-part de copropriété :

Lot n°7

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : rez-de-chaussée -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, vestiaire/rangement, W.C., salle de bains, terrasse/balcon.
 -quote-part de copropriété :
Quatre-vingt quinze dix-millièmes.....95/10 000èmes

Lot n°8

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : rez-de-chaussée -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains, terrasse/balcon, jardin privatif.
 -quote-part de copropriété :
Cent neuf dix-millièmes.....109/10 000èmes

Lot n°9

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : 1ier -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, arrière-cuisine, vestiaire/rangement, W.C., salle de bains, chambre 1/Placard, chambre 2, terrasse/balcon.
 -quote-part de copropriété :
Deux cent quarante et un dix-millièmes.....241/10 000èmes

Lot n°10

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : 1ier -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains, terrasse/balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent sept dix-millièmes.....107/10 000èmes

Lot n°11

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : 1ier -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains.
 -quote-part de copropriété :
Quatre-vingt deux dix-millièmes.....82/10 000èmes

Lot n°12

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : 1ier -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, vestiaire/rangement, W.C., salle de bains, terrasse/balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent six dix-millièmes.....106/10 000èmes

Lot n°13

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : lier -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, chambre, placard, W.C., salle de bains, terrasse/balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent quinze dix-millièmes.....115/10 000èmes

Lot n°14

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : lier -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, chambre, placard, W.C., salle de bains, terrasse/balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent quinze dix-millièmes.....115/10 000èmes

Lot n°15

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : lier -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains, terrasse/balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent six dix-millièmes.....106/10 000èmes

Lot n°16

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : lier -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, vestiaire/rangement, W.C., salle de bains.
 -quote-part de copropriété :
Quatre-vingt douze dix-millièmes.....92/10 000èmes

Lot n°17

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : lier -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, vestiaire/rangement, W.C., salle de bains.
 -quote-part de copropriété :
Cent trois dix-millièmes.....103/10 000èmes

Lot n°18

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : 2ème -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, arrière-cuisine, W.C., salle de bains, chambre 1,
 chambre 2/Placard, dégagement, terrasse/balcon.
 -quote-part de copropriété :
**Deux cent vingt et un
 dix-millièmes.....221/10 000èmes**

Lot n°19

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : 2ème-3ème/Combles -nature : habitation
 -composition :
 * 2ème étage : séjour, entrée, vestiaire/rangement, W.C., terrasse/balcon, escalier
 intérieur menant au 3ème étage
 * 3ème étage sous combles : chambre /Placard, salle de bains
 -quote-part de copropriété :
Cent quarante huit dix-millièmes.....148/10 000èmes

Lot n°20

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : 2ème-3ème/Combles -nature : habitation
 -composition :
 * 2ème étage : séjour, entrée, placard, W.C., escalier intérieur menant au 3ème étage
 * 3ème étage sous combles : mezzanine, chambre, salle de bains/placard.
 -quote-part de copropriété :
Cent soixante et onze dix-millièmes.....171/10 000èmes

Lot n°21

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : 2ème-3ème/Combles -nature : habitation
 -composition :
 * 2ème étage : séjour, entrée, vestiaire/rangement, W.C., terrasse/balcon, escalier intérieur menant au 3ème étage
 * 3ème étage sous combles : chambre /Placard, salle de bains
 -quote-part de copropriété :
Cent quarante huit dix-millièmes.....148/10 000èmes

Lot n°22

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : 2ème -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, W.C., chambre, salle de bains/placard, rangement, terrasses/balcons
 -quote-part de copropriété :
Cent quatre-vingt cinq dix-millièmes.....185/10 000èmes

Lot n°23

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : 2ème-3ème/Combles -nature : habitation
 -composition :
 * 2ème étage : séjour, entrée, vestiaire/rangement, W.C., terrasse/balcon, escalier intérieur menant au 3ème étage
 * 3ème étage sous combles : chambre, salle de bains/placard.
 -quote-part de copropriété :
Cent soixante six dix-millièmes.....166/10 000èmes

Lot n°24

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : 2ème -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, vestiaire/rangement, W.C., chambre, salle de bains, terrasse/balcon
 -quote-part de copropriété :
Soixante-dix dix-millièmes.....70/10 000èmes

Lot n°25

-bâtiment : A -escalier : A
 -étage : 2ème-3ème/Combles -nature : habitation
 -composition :
 * 2ème étage : séjour, entrée, vestiaire/rangement, W.C., escalier intérieur menant au 3ème étage
 * 3ème étage sous combles : chambre, salle de bains/placard.
 -quote-part de copropriété :
Cent soixante quatre dix-millièmes.....164/10 000èmes

Lot n°26

-bâtiment : A	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt quatre dix-millièmes.....	24/10 000èmes

Lot n°27

-bâtiment : A	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°28

-bâtiment : A	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°29

-bâtiment : A	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°30

-bâtiment : A	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°31

-bâtiment : A	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°32

-bâtiment : A	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°33

-bâtiment : A	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°34

-bâtiment : A	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°35

-bâtiment : A	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°36

-bâtiment : A	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°37

-bâtiment : A	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°38

-bâtiment : A	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°39

-bâtiment : A	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°40

-bâtiment : A	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°41

-bâtiment : A	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°42

-bâtiment : A
 -étage : sous-sol
 -composition : un local fermé
 -quote-part de copropriété :
 Vingt et un dix-millièmes.....21/10 000èmes

-escalier : sous-sol
 -nature : garage

Lot n°43

-bâtiment : A
 -étage : sous-sol
 -composition : un local fermé
 -quote-part de copropriété :
 Vingt et un dix-millièmes.....21/10 000èmes

-escalier : sous-sol
 -nature : garage

Lot n°44

-bâtiment : A
 -étage : sous-sol
 -composition : une place de stationnement
 -quote-part de copropriété :
 Quatorze dix-millièmes.....14/10 000èmes

-escalier : sous-sol
 -nature : parking

Lot n°45

-bâtiment : A
 -étage : sous-sol
 -composition : une place de stationnement
 -quote-part de copropriété :
 Treize dix-millièmes.....13/10 000èmes

-escalier : sous-sol
 -nature : parking

Lot n°46

-bâtiment : B
 -Lot réservoir des quotes parts de copropriété de la deuxième tranche qui comprendra :
 * un sous-sol prévu avec 23 emplacements de stationnements
 * un rez-de-chaussée, trois étages et combles, à usage d'habitation, prévus à l'établissement du présent document pour 39 appartements.
 Les plans d'exécution de cette deuxième tranche sont en cours d'élaboration, et des différences pourront apparaître avec les plans du Permis de Construire, du fait d'impératifs techniques et éventuellement commerciaux.
 -Le présent Etat Descriptif de Division et le Règlement de Copropriété à suivre, feront l'objet d'un modificatif pour l'éclatement du présent document en autant de lots que de locaux précités.
 -quote-part de copropriété :
 Six mille deux cent vingt cinq dix-millièmes.....6225/10 000èmes

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - 08 Avril 1997
TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS
Immeuble en Copropriété - Résidence LES OCEANIDES
8,10, Rue de la Haltinière - 301, Route de Ste Luce/Loire - NANTES

L'Etat Descriptif de Division est résumé dans le tableau récapitulatif.

Signification des abréviations du tableau ci-après;

- LOT : n° lot copropriété
- BAT.: bâtiment
- ESC.: escalier
- Q.P.C.: quote-part de copropriété en dix-millièmes (1/10 000e)
- RC : Rez-de-chaussée
- 1° : 1er étage
- 2° : 2ème étage
- 3°/Cbles : 3ème étage sous combles
- S.Sol : sous-sol
- habit.: habitation
- OBSERV. : observations

LOT	BAT.	ETAGE	ESC	NATURE	Q.P.C. OBSERV.
1	A	RC	A	habitation	251
2	A	RC	A	habitation	110
3	A	RC	A	habitation	109
4	A	RC	A	habitation	115
5	A	RC	A	habitation	128
6	A	RC	A	habitation	110
7	A	RC	A	habitation	95
8	A	RC	A	habitation	109
9	A	1°	A	habitation	241
10	A	1°	A	habitation	107
11	A	1°	A	habitation	82
12	A	1°	A	habitation	106
13	A	1°	A	habitation	115
14	A	1°	A	habitation	115
15	A	1°	A	habitation	106
16	A	1°	A	habitation	92
17	A	1°	A	habitation	103
18	A	2°	A	habitation	221
19	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	148
20	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	171
21	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	148
22	A	2°	A	habitation	185
23	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	166
24	A	2°	A	habitation	70
25	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	164
26	A	S.S.	S.S.	garage	24
27	A	S.S.	S.S.	garage	21
28	A	S.S.	S.S.	garage	21
29	A	S.S.	S.S.	garage	21
30	A	S.S.	S.S.	garage	21
31	A	S.S.	S.S.	garage	21
32	A	S.S.	S.S.	garage	21
33	A	S.S.	S.S.	garage	21
34	A	S.S.	S.S.	garage	21
35	A	S.S.	S.S.	garage	21
36	A	S.S.	S.S.	garage	21
37	A	S.S.	S.S.	garage	21
38	A	S.S.	S.S.	garage	21
39	A	S.S.	S.S.	garage	21
40	A	S.S.	S.S.	garage	21

LOT	BAT.	ETAGE	ESC	NATURE	Q.P.C.	OBSERV.
41	A	S.S.	S.S.	garage	21	
42	A	S.S.	S.S.	garage	21	
43	A	S.S.	S.S.	garage	21	
44	A	S.S.	S.S.	parking	14	
45	A	S.S.	S.S.	parking	13	
46	B	néant	néant	lot réservoir	6225	
TOTAL					10000	

3 - REGLEMENT DE COPROPRIETE

3.1 Conditions d'usage de l'immeuble

3.11 Destination de l'immeuble

L'immeuble, objet des présentes, est destiné à un usage d'habitations, de bureaux et pour l'activité des professions libérales. Ultérieurement, la nature, la composition et l'affectation des locaux prévus à l'Etat Descriptif de Division pourront être modifiées, en respectant néanmoins les règles indiquées ci-après. Avant tout changement d'affectation d'un local, l'adaptation des charges à la nouvelle destination sera préalablement vérifiée par le Syndic.

3.12 Usage des parties privatives

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

Conformément à l'article 3,12,17, le réalisateur de l'opération pourra modifier les lots non vendus pour les adapter au marché immobilier, sans porter atteinte aux droits des acquéreurs.

Il est rappelé que la construction de la 2ème tranche prévue dans l'avenir, fait l'objet du lot réservoir n°46 qui sera annulé et divisé par modificatif à établir, comme indiqué dans la désignation de ce lot.

3.12.02 - Occupation - Les locaux pourront être occupés, utilisés, modifiés sans nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

3.12.03 - Stationnements et garages - L'emploi des avertisseurs n'est pas autorisé. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

D'après le rapport de l'étude de sol, le sous-sol de l'immeuble est déclaré exceptionnellement inondable, compte tenu de la topographie des lieux, des niveaux de nappe. Chaque copropriétaire devra en faire son affaire personnelle.

3.12.04 - Locations - Les copropriétaires pourront louer leurs locaux comme bon leur semble, à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement et du règlement intérieur à venir, ainsi que la destination de l'immeuble.

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires, l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement et du règlement intérieur à venir.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

3.12.05 - Harmonie de l'immeuble - Les portes d'entrée des locaux, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, ne pourront même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux fenêtres, aux façades qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

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

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

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

3.12.07 - Bruits - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, ou celui des personnes séjournant dans leurs locaux.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucune activité anormale, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

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

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

3.12.09 - Antennes et réseau Vidéocommunication

* Antennes : Les locaux étant câblés, les antennes extérieures sont proscrites.

* Réseau Vidéocommunication : voir en annexe, en fin de document, les conditions d'utilisation et d'entretien du réseau.

3.12.10 - Enseignes, Plaques - Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est soumise à l'approbation du syndicat et des règlements administratifs.

Sur les portes des locaux, les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndicat.

Un panneau indiquant le nom de l'immeuble et supportant les plaques faisant connaître au public les noms et professions des occupants des locaux, pourra être apposé par la copropriété à l'entrée de l'immeuble. Le modèle de cette plaque sera fixé soit par le réalisateur de l'opération qui déterminera son emplacement soit par le Syndicat ultérieurement.

3.12.11 - Réparations et entretien - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

3.12.12 - Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son local 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 clefs sera autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.

3.12.13 - Entretien des canalisations d'eau et robinetterie - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets 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 dépense d'eau supplémentaire.

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

3.12.14 - Radiateurs - Sans objet.

3.12.15 - Chauffage et Eau Chaude - l'immeuble est équipé de chauffage et système de production d'eau chaude individuels, conformes à la contexture de l'immeuble et qui ne pourront être remplacés que par des systèmes similaires et adaptés à l'immeuble.

3.12.16 - Ramonage - Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

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 ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

3.12.17 - Modifications des locaux

a) **En général**, chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de ses locaux sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat s'ils remettent en cause la solidité de l'immeuble ou son environnement. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

b) **Fermeture des balcons et terrasses**

La fermeture des terrasses par les copropriétaires, est soumise :

- au respect du Cahier des Charges à établir à cet effet, par la copropriété,
- à une demande préalable de permis de construire. Ce permis de construire est obligatoirement demandé par la Copropriété, représentée par le Syndic.

3.12.18 - Surcharge des planchers - Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excédera 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 murs plafonds.

3.12.19 - Responsabilités - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

3.13 - Usage des parties communes

3.13.01 - Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 3.12.19 ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

3.13.02 - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages et entrées devront être laissés libres en tout temps.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

3.13.03 - Les véhicules utiliseront les circulations communes à vitesse lente, inférieure à 30 Km/h. Le Poids Total Roulant (PTR) maximum au sous-sol sera de 3,5 tonnes.

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

3.13.04 - Les aires poubelles et vide-ordures, s'ils existent, devront être entretenus par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides.

3.13.05 - Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires, sous réserve de l'accord de l'Architecte de la Copropriété.

3.13.06 - L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

3.13.07 - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront gréver la propriété.

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

3.13.08 - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

3.13.09 - Piscine : Pour l'utilisation de la piscine, les copropriétaires ou les occupants des locaux devront respecter le règlement intérieur à établir, lequel constituera une annexe du présent règlement de copropriété.

3.2 Charges communes de l'immeuble - Etat de répartition des charges

3.21 Charges générales

Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens de l'article 3,22 et suivants du présent règlement, c'est-à-dire :

- Les impôts, contributions et taxes, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires ;
- Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, de chaque local, bien que ces choses soient propriété privative ;
- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes ;
- Les salaires et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;
- Les primes d'assurances souscrites par le syndicat ;
- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires au nettoyage et à l'entretien de l'immeuble ;
- Les consommations d'eau de la copropriété du fait des dessertes des parties communes en eau froide pour le nettoyage de ces dernières.
- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les canalisations d'assainissement, lorsque la cause ne pourra être déterminée ;

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges générales énoncées ci dessus seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata de la quote-part de copropriété, dans les parties communes attachées à chaque lot, indiquée au tableau de l'Etat de répartition des charges situé en fin du présent règlement, sous la dénomination "Charges générales".

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée au paragraphe 3,13.07 ci-dessus.

3.22 Charges spéciales relatives aux bâtiments, stationnements, services collectifs et éléments d'équipement commun

Le sous-sol à usage de stationnements est commun aux bâtiments de la 1^{ière} et 2^{ème} tranches. De ce fait, les charges spéciales sont divisées en entités concernant les stationnements au sous-sol (voir article 3,22.03), les bâtiments A et B (1^{ière} et 2^{ème} tranches) (voir article 3,22.01). Elles sont les suivantes :

3.22.01 Charges de bâtiments

Les charges des bâtiments comprennent :

- Les charges d'escaliers comprenant le balayage et le nettoyage des escaliers, le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers, les réparations nécessitées par l'usure des marches ; l'entretien, la répartition et éventuellement le remplacement des tapis d'escaliers communs, mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires.
- Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, importantes ou légères, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des locaux), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de télévision, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales et usées (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque local), aux conduits et mécanisme de ventilation mécanique, et d'une manière générale, à toutes les installations et locaux destinés aux services communs ;
- Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol qui sont parties privatives ;
- Les frais d'entretien et de remplacement des installations électriques et d'éclairage intérieurs aux bâtiments, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif pour le bâtiment.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges énoncées ci dessus seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata de la quote-part attachées à chaque lot, indiquée au tableau de l'Etat de répartition des charges situé en fin du présent règlement.

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée au paragraphe 3,13.07 ci-dessus.

3.22.02 Charges d'ascenseur : sans objet

3.22.03 Charges spéciales aux stationnements

Les charges spéciales aux stationnements comprennent les frais d'entretien, de réparation et de réfection des surfaces des circulations communes et de stationnements privatives et de toutes les installations servant exclusivement aux stationnements.

Les charges énumérées ci-dessus déterminées pour chacun des lots seront réparties entre les copropriétaires des lots suivant le tableau de l'état de répartition des charges spéciales situé en fin du présent règlement.

Les copropriétaires qui aggraveront les charges par leur fait, celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées, conformément à la règle fixée au paragraphe 3.13.07 ci-dessus.

3.22.04 Frais de chauffage et d'Eau Chaude

Les locaux étant équipés de systèmes de chauffage et de production d'eau chaude individuels, chaque copropriétaire occupant des locaux assumera les charges d'utilisation et d'entretien de ces systèmes.

3.22.05 Dépenses d'eau froide - Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par la collectivité des copropriétaires.

Les locaux étant équipés de compteurs divisionnaires, les différences de consommation entre le compteur général de l'immeuble et la somme des compteurs divisionnaires correspondant à ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des consommations de chaque lot.

Le coût de location des compteurs divisionnaires s'ajoutera aux charges définies ci-dessus, par parts égales.

3.22.06 Charges Spéciales aux boîtes aux lettres, Interphones, Réseau câblé

Les charges concernant les boîtes aux lettres, les interphones, le réseau câblé jusqu'aux appartements, sont réparties à parts égales entre les logements. (voir en annexe les dispositions concernant le réseau câblé vidéo communication.

3.23 Charges diverses

3.23.01 - Cloisons mitoyennes - Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs - qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de la définition des parties privatives et communes - seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales au sens du paragraphe 3.21 ci-dessus.

3.23.02. - Ramonage - Les frais de ramonage seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant les conduits de fumée équipant leurs locaux, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

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

3.23.04 - Balcons - Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection -notamment les dépenses d'étanchéité - constitueront des charges par bâtiment au sens du paragraphe 3,22 ci-dessus.

3.24 Règlement des charges, provisions, garanties

3.24.01 - Les copropriétaires verseront au syndic :

1° une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera égal à trois mois de charges ; cette avance sera restituée à la vente du lot et ce, compte-tenu du détail du compte de copropriété.

2° au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré ;

3° en cours d'exercice, les sommes correspondant au remboursement des dépenses engagées et effectivement acquittées, aux dates qui seront fixées par le syndic, ou, si ce dernier le juge à propos, des provisions trimestrielles qui ne pourront excéder chacune le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et qui s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses ;

4° des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et visés aux paragraphes 3,52.01 et suivants du présent règlement, dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée. En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

5° Des provisions spéciales éventuellement décidées par l'Assemblée Générale en application de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés.

3.24.02 - Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant, par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

3.24.03 - Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965. L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10/07/1965 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil (article 19,1, Loi du 10/07/1965). Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

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

Tous les frais et honoraires exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire défaillant resteront à sa charge.

3.24.04 - 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.

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

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

3.24.05 - Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra en être notamment ainsi pour les dégâts qui seraient causés aux plantations et pour les bris de glaces des portes d'entrée.

3.3 Mutation de propriété et de jouissance - constitution de droits réels

3.31 Opposabilité du règlement aux tiers

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

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

3.32 Mutations de propriété

3.321 Contribution aux charges

3.321.01 - Mutations à titre onéreux - Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat créancier, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles seraient destinées au règlement de travaux, fournitures ou prestations engagés ou exécutés antérieurement à la mutation.

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

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

Faute de se conformer aux dispositions du paragraphe 3.322.02 ci-après, l'acquéreur serait solidairement débiteur avec le cédant, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé et restant dues au syndicat au jour de la mutation.

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

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

3.322 Formalités

3.322.01 Information des parties - 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 à tout moment notamment 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 partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

3.322.02 - Droit d'opposition au paiement du prix 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 de l'immeuble, avis de la mutation doit être donné au syndicat,

par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au Syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19.1 de la loi du 10 Juillet 1965.

3.322.03 - Notification des mutations. Election de domicile - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues au paragraphe 3,321.02 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

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

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu au paragraphe 3,42.08 du présent règlement. Cette notification est indépendante de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10/07/1965.

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

3,323 Indivision, usufruit

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

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires 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.

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

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article ci-dessus.

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

3.323.03 - Notifications - Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application du paragraphe 3.322.04 ci-dessus.

3.324 Hypothèques

3.324.01 - Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des paragraphes 3.43.29 et 3.43.30 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues au paragraphe 3.43.30, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions du présent règlement. Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

3.325 Locations

3.325.01 - Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à l'usage de l'immeuble, et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

3.325.02 - Le copropriétaire devra, quinze jours au moins avant la mise à disposition des lieux, prévenir le syndic par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer, éventuellement, le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965.

3.325.03 - 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 lui-même les locaux loués.

3.325.04 - Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

3.326 Modification des lots

3.326.01 - Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions du paragraphe 3.12.17 du présent règlement.

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

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par le paragraphe 3.42.20 du présent règlement.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

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

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 différents publiés au fichier immobilier.

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

1° au syndic

2° Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt de celle-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

3.4 Administration de l'immeuble

3.41 Syndicat

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

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

3.41.02 - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

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. il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de l'immeuble "Résidence LES OCEANIDES" - 8,10 Rue de la Haultière et 301 Route de Sainte Luce sur Loire à NANTES.

3.41.03 - Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents et que l'immeuble sera achevé. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est dans l'immeuble, objet du présent règlement.

3.42 Assemblées générales

3.42.01 - Epoque des réunions - Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents et que l'immeuble sera achevé.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour la période restant à courir sur le premier exercice.

3.42.02 - Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

3.42.03 - Elle pourra être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

3.42.04 - Convocations - Initiative des convocations.

L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix des copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n°67-223 du 17 Mars 1967.

Conformément à cet article 50, 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 présider l'assemblée ; l'assignation est délivrée au syndic.

3.42.05 - Délai de convocation - Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais susindiqués ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

3.42.06 - Destinataires des convocations - Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale, sauf dans les cas visés à l'article 3.42.17, dernier alinéa ci-après.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement, seuls ces derniers seront convoqués.

3.42.07 - Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

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 générale, 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, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

3.42.08 - Les mutations de propriété ne sont opposables aux syndicats qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu au paragraphe 3.42.14 ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncé au syndic, ou à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dument notifiée au syndic.

3.42.09 - Date de réunion - La personne qui convoque l'assemblée fixe la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation prévu au paragraphe 3.42.05 peut être réduit à huit jours et les notifications visées au paragraphe 3.42.10 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu du paragraphe 3.42.20 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 assemblée.

3.42.10 - Contenu des convocations - Les convocations contiennent 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.

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 des 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 modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des paragraphes 3,326.02 (alinéa 2), 3,42.20e, 3,42.22, second alinéa, et 3,6.02 du présent règlement et de l'article 30 (alinéa 3) de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

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 de travaux ou l'un des contrats visés aux paragraphes 3,42.20,f, 3,42.21,a, 3,43.04 et 3,43.15 du présent règlement.

5° Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux paragraphes 3,42.20, a et d, 3,51.01, 3,52.01 et 3,53.05 du présent règlement et à l'article 37 alinéas 3 et 4 de la loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

3.42.11 - Ordre du jour complémentaire - Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical 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 annexés ci-dessus prévus.

3.42.12 - Tenue des assemblées générale - Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.

Sont élus ceux des copropriétaires présents qui ont recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

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

3.42.13 - Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 Juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance, elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

3.42.14 - 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. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisis, soit, à défaut, par l'usufruitier.

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

3.42.15 - Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues au paragraphe 3,42.10 du présent règlement auront été régulièrement effectuées.

3.42.16 - Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire de séance.

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

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuelles formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

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

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

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

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales des escaliers et garages, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

Majorités requises pour l'adoption des décisions

3.42.19 - Décisions ordinaires - Sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun, et plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

3.42.20 - Décisions exigeant la majorité absolue - L'assemblée générale réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent.

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

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

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

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires. Les travaux sur lesquels porte l'objet de l'AFUL, indiqué à l'article 1,4 du présent document, sont réputés rendus obligatoires de ce fait.

f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 de la loi du 10/07/1965, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 3,42.19 ci-dessus, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par Décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie ;

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n°67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

i) A moins que qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 3,42.19 ci-dessus, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n°86-1067 du 30 Septembre 1986 relative à la liberté de communication.

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 seuls copropriétaires présents ou représentés.

3.42.21 - Décisions exigeant la double majorité - L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité de ses membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe 3,42.20 (d) ci-dessus ;

b) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c1) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e,g,h,i et j de l'article précédent.

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

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

c2) A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au (c1) ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa ci-dessus, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'alinéa ci-dessus, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

3.42.22 - Décisions requérant l'unanimité - 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, ni 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.

Sous réserve du cas prévu à l'article 3,42.20 ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

3.42.23 - Effet des décisions - 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 opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec avis de réception. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi n°65-557 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.

3.43 Syndic

3.43.01 - Nomination - durée des fonctions - Rémunération - Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues au paragraphe 3.42.20 ci-dessus.

Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

3.43.02 - L'assemblée générale fixe, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, Monsieur RIOU Michel - 110/112 Route de Ste Luce - 44300 NANTES, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

3.43.03 - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance su requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

3.43.04 - Dans les autres cas de vacance de la fonction de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôle et fonctions seront provisoirement exercés par le président du conseil syndical ; à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes les mesures utiles.

3.43.05 - Attributions - Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il 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 en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice, pour l'application de l'article L 322 9-1 du Code de l'Urbanisme, le Syndic est dûment habilité afin de représenter le syndicat aux assemblées générales de l'Association Foncière Urbaine Libre susvisée à l'article 1.4.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les paragraphes ci-après.

3.43.06- Pouvoirs de gestion et d'administration - Le syndic pourvoit de sa propre initiative à l'entretien normal de l'immeuble ; il fait exécuter les travaux et engage les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoit à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passe tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procède à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic doit obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire. Il en est ainsi, notamment des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord n'est cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, 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.

Les copropriétaires ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propre, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils doivent laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

3.43.07 - Le syndic engage le personnel nécessaire, fixe les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédie suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

3.43.08 - Le syndic assure la police de l'immeuble relevant de sa compétence et veille à sa tranquillité. Il contracte toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu au paragraphe 3,43.26 ci-après.

3.43.09 - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic peut donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge d'en référer à l'assemblée pour des questions susceptibles d'une incidence sur l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic peut procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun, soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposera à tous les copropriétaires et occupants des immeubles au même titre que le présent règlement de copropriété.

3.43.10 - Le syndic établit et tient à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés au paragraphe 3,322.03 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il 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.

3.43.11 - Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1^{er} à 3 du décret n° 67-223 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.

3.43.12 - Le syndic tient la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire.

Il tient les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présente annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Il prépare le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

Il soumet au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans la décision :

* d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat, sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité de l'article 3,42.20 ci-dessus. ; il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

* de constituer des provisions spéciales, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité de l'article 3,42.20 ci-dessus.

3.43.13 - Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

3.43.14 - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera 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, de salarié ou de préposé.

3.43.15 - Pouvoirs d'exécution et de représentation - Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, chaque syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 Juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967.

3.43.16 - Le syndic représente le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

3.43.17 - Le syndic représente le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

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

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues au paragraphe 3.42.20 a, ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

3.43.19 - Conseil syndical - Constitution - En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical ; il appartient à l'Assemblée de fixer le nombre de ses membres qui sera au minimum de trois.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical.

3.43.20 - Les membres du conseil syndical seront élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue au paragraphe 3.42.20 du présent règlement.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Le conseil sera renouvelable en totalité à l'expiration de chaque période de trois ans.

3.43.21 - L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner des membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

3.43.22 - Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le président demeure en fonctions pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voie consultative.

3.43.23 - Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple et à la condition que la moitié de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions du président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

3.43.24 - Mission - Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic principal, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'institution du conseil n'apportant aucune restriction aux pouvoirs du syndic, ce dernier n'est pas tenu de suivre les avis donnés.

3.43.25 - Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par le paragraphe 3.42.20 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété en cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

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

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

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité - y compris celle encourue en cas d'incendie - les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

3.43.27 - Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

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

2° Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants

3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble, par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

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

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

3.43.28 - Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale ou lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, 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 décisions prises.

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

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

3.43.30 - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic pour le compte de la Copropriété.

3.43.31 - 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 le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout sous réserve du droit d'apposition entre les mains de l'assureur, prévu à l'article L. 121.13 du Code des Assurances, en faveur des créanciers inscrits.

3.5 Travaux immobiliers

3.51 Travaux d'amélioration

3.51.01 - L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors à la même majorité :

a) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues au paragraphe 3,51.02 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part des dépenses plus élevée.

b) la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

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

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

Toutefois, la décision précitée ne sera pas exécutoire à l'égard du copropriétaire qui se sera opposé à son adoption et aura, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965, saisi le tribunal de grande instance au motif que l'amélioration décidée présenterait un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble. Elle sera définitivement inopposable audit copropriétaire en cas de décision judiciaire ayant fait droit à sa demande et acquis l'autorité de la chose jugée.

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

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

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

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée".

3.52 Surélévation - création de nouveaux lots

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

3.52.02 - La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'un des bâtiments existants exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et la confirmation, par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, à la majorité indiquée ci-dessus.

3.52.03 - Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

3.53 Reconstruction

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

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions du paragraphe 3.53.05 du présent règlement.

3.53.02 - En cas de destruction totale ou partielle de l'un des bâtiments de l'immeuble, les copropriétaires des lots situés dans ce bâtiment seront réunis en assemblée générale pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots du bâtiment en cause, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demandait.

3.53.03 - S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

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

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

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée au paragraphe 3,24.03 ci-dessus.

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

3.53.05 - Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées au paragraphe 3,51.01 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit paragraphe 3,51.01.

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

a) en cas de destruction totale, le bâtiment sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes ;

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans le bâtiment appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par le ou les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

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

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

3.6 Dispositions diverses

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

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

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue, ainsi qu'il est dit au paragraphe 3,42.20 ci-dessus, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application du paragraphe 3,51.01 du présent règlement.

3.6.02 - Modification du règlement de copropriété Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes. Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

3.6.03 - 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 présent règlement de copropriété.

3.6.04 - Publicité foncière - Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des Hypothèques concerné, conformément à la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

3.6.05 - Election de domicile

3,6.051 - Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile, dans le ressort du tribunal de grande instance dont dépend l'immeuble.

REGLEMENT DE COPROPRIETE - 08 Avril 1997
TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES
Immeuble en Copropriété - Résidence LES OCEANIDES
8,10, Rue de la Haltinière - 301, Route de Ste Luce/Loire - NANTES

Signification des abréviations du tableau ci-après :

- LOT : n° lot copropriété
- BAT. : bâtiment
- ESC. : escalier
- C.GENE. : Charges Générales en dix-millièmes (1/10 000e)-voir article 3.21
- C.BAT.A : Charges du bâtiment A en dix-millièmes (1/10 000e)-voir article 3.22.01
- C.BAT.B : Charges du bâtiment B en dix-millièmes (1/10 000e)-voir article 3.22.01
- C.STAT: Charges de stationnement du sous-sol en 1/42èmes)-voir article 3.22.03
- RC : Rez-de-chaussée
- 1° : 1er étage
- 2° : 2ème étage
- 3°/Cbles : 3ème étage sous combles
- S.Sol : sous-sol
- habit. : habitation
- OBSERV. : observations

LOT	BAT.	ETAGE	ESC	NATURE	C.GENE.	C.BAT.A	C.BAT.B	C.STAT	OBSERV.
1	A	RC	A	habitation	251	663	0	0	
2	A	RC	A	habitation	110	291	0	0	
3	A	RC	A	habitation	109	289	0	0	
4	A	RC	A	habitation	115	305	0	0	
5	A	RC	A	habitation	128	339	0	0	
6	A	RC	A	habitation	110	291	0	0	
7	A	RC	A	habitation	95	252	0	0	
8	A	RC	A	habitation	109	289	0	0	
9	A	1°	A	habitation	241	636	0	0	
10	A	1°	A	habitation	107	283	0	0	
11	A	1°	A	habitation	82	217	0	0	
12	A	1°	A	habitation	106	281	0	0	
13	A	1°	A	habitation	115	305	0	0	
14	A	1°	A	habitation	115	305	0	0	
15	A	1°	A	habitation	106	281	0	0	
16	A	1°	A	habitation	92	244	0	0	
17	A	1°	A	habitation	103	273	0	0	
18	A	2°	A	habitation	221	583	0	0	
19	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	148	392	0	0	
20	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	171	453	0	0	
21	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	148	392	0	0	
22	A	2°	A	habitation	185	490	0	0	
23	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	166	440	0	0	
24	A	2°	A	habitation	70	185	0	0	
25	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	164	434	0	0	
26	A	S.S.	S.S.	garage	24	64	0	1	
27	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
28	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
29	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
30	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
31	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
32	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
33	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
34	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
35	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
36	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
37	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
38	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	

LOT	BAT.	ETAGE	ESC	NATURE	C.GENE.	C.BAT.A	C.BAT.B	C.STAT	OBSERV.
39	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
40	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
41	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
42	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
43	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
44	A	S.S.	S.S.	parking	14	37	0	1	
45	A	S.S.	S.S.	parking	13	34	0	1	
46	B	néant	néant	lot réservoir	6225	0	10000	23	
TOTAUX					10000	10000	10000	43	

**ANNEXE A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET AU REGLEMENT DE
COPROPRIETE - NANTES - Résidence Les OCEANIDES
8,10, Rue de la Haltinière et 301 Route de Ste Luce**

UTILISATION ET ENTRETIEN DU RESEAU VIDEOCOMMUNICATION

1 - La Copropriété est raccordée au réseau de vidéocommunication de la Ville.

2 - La copropriété est propriétaire du réseau intérieur de vidéocommunication depuis le point de desserte collectif (P.D.C.) non inclus jusqu'à la ou les prises principales installées dans chaque lot.

L'utilisation du réseau intérieur à des fins autres que la radiotélévision devra faire l'objet d'une décision de la copropriété et devra impérativement respecter la distribution des services proposés par le réseau câblé de vidéocommunication de la Ville.

3 - La copropriété prend à sa charge :

- * les assurances, notamment en matière de dommage (incendies, dégâts des eaux, foudre, catastrophe naturelle...) vols et vandalismes pour tous les ouvrages et équipements situés dans la copropriété,

- * l'énergie nécessaire au fonctionnement du réseau intérieur,

- * le coût du service de l'antenne par le Câble, de 17,00 F.H.T. (valeur 01/12/1996) par mois et par lot, facturé au gestionnaire de la copropriété.

4 - La copropriété autorise l'opérateur commercial du réseau de vidéocommunication et ses sous-traitants à accéder librement à toutes les parties communes de la copropriété en leur fournissant la clef d'accès aux locaux techniques afin de leur permettre de remplir leurs obligations en matière de maintenance 24 h sur 24.

5 - Pour des raisons de sécurité et d'esthétisme, la pose d'antennes mâtures et satellites extérieure est interdite. Les antennes devront rester intérieures et en aucun cas visibles de l'extérieur.

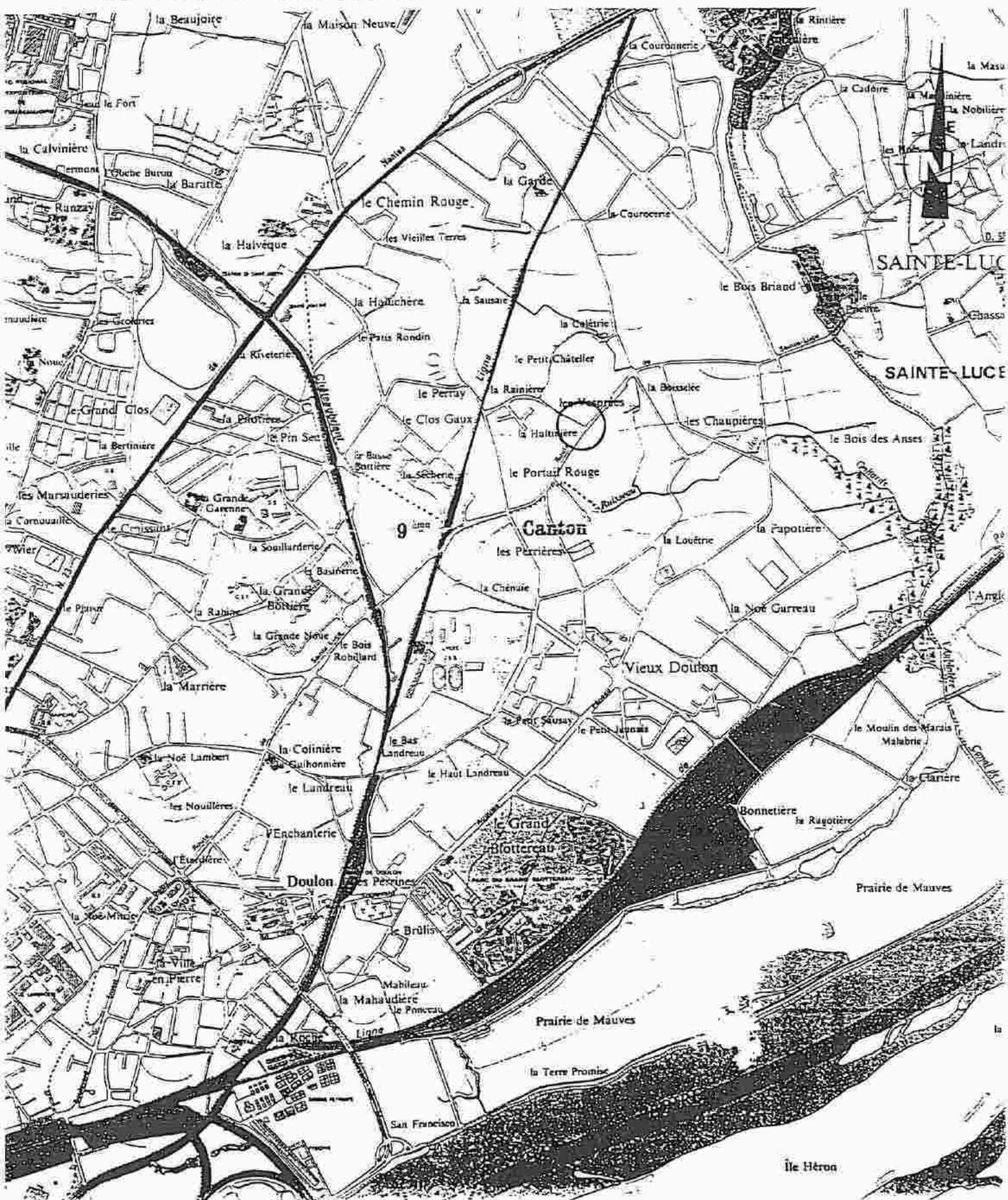
AVRIL 1997

Rue de la halimière - 301, Route de Sainte Luce sur Loire

Cadaastre : Section AR n° 363 & 366

Echelle: 1/20000e

** 2886 ** 3 Avril 1997 ** SEXTANT VENTES **



EXTRAIT CADASTRAL

Cadastré : Section AR n° 363 & 366

Echelle: 1/1000e

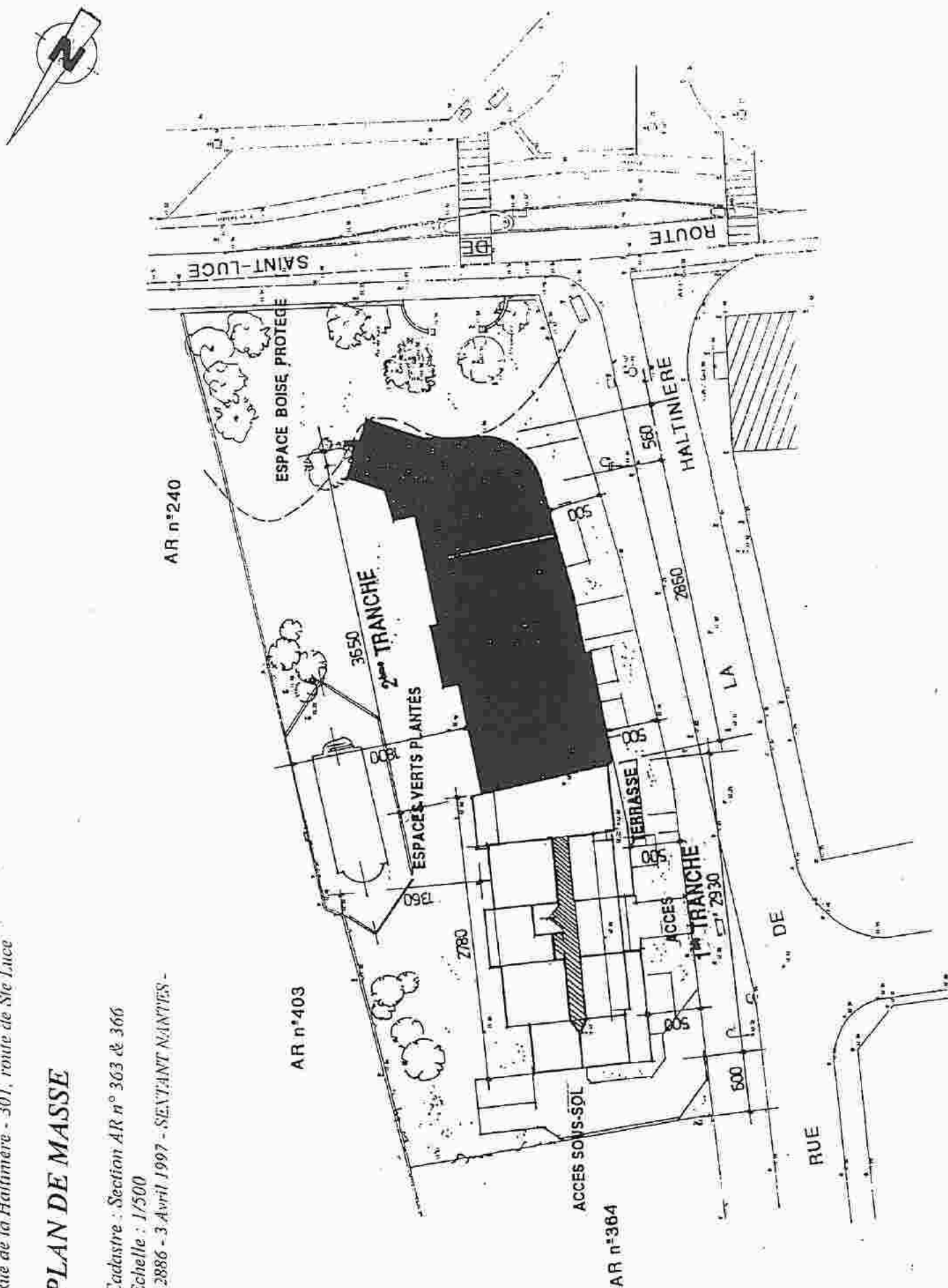
** 3886 ** 3 Avril 1997 ** SEXTANT NANTES **



VILLE DE NANTES
Rue de la Haltinière - 301, route de Ste Luce

PLAN DE MASSE

Cadastre : Section AR n° 363 & 366
Echelle : 1/500
- 2886 - 3 Avril 1997 - SEVANT NANTES -

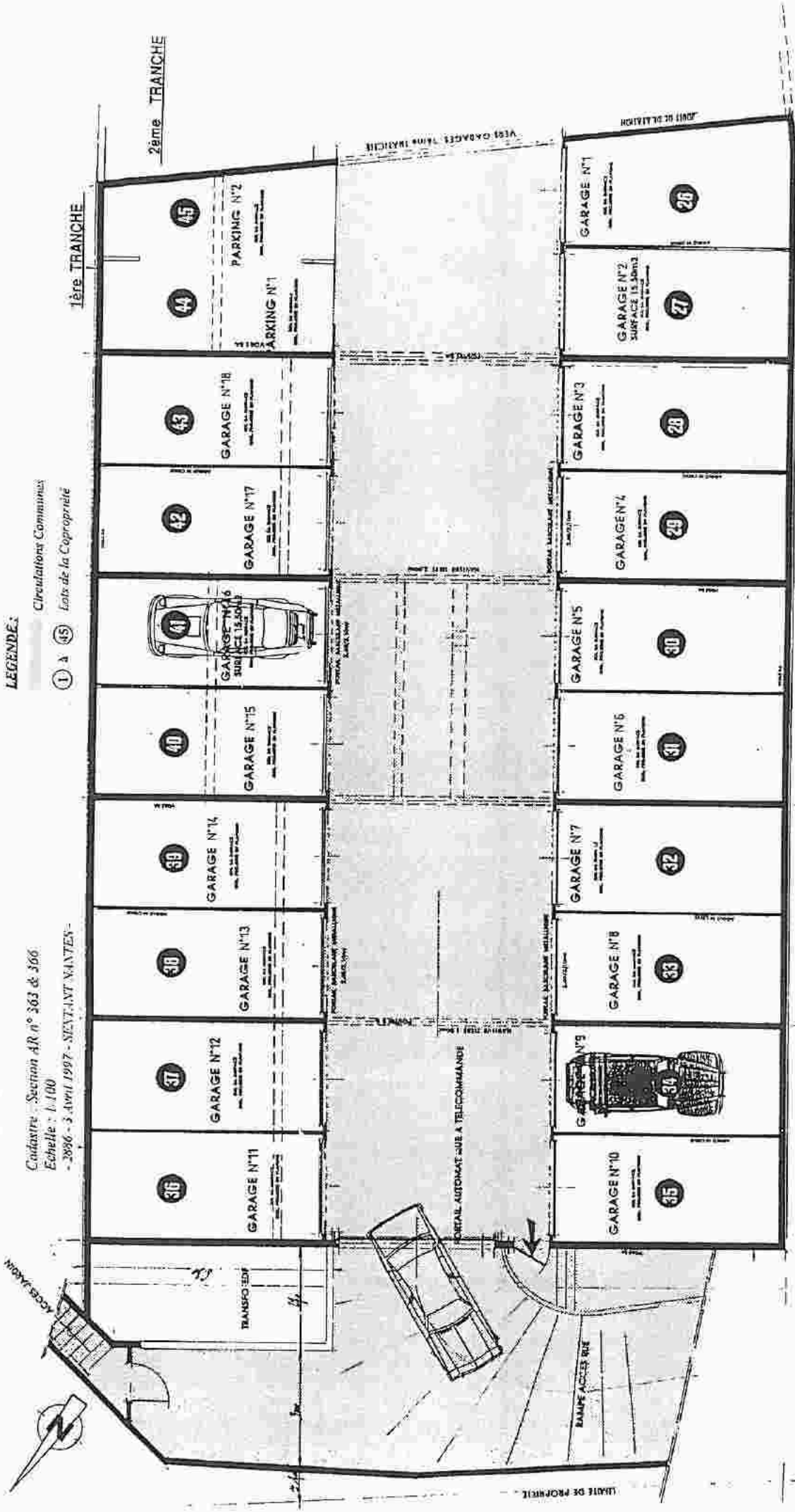


PLAN DES LOTS DE LA COPROPRIETE
SOUS - SOL

Cadastré : Section AR n° 363 & 366
Echelle : 1/100
- 2896 - 3 Avril 1997 - SEVENTANT NANTES -

LEGENDE :

- Circulations Communes
- 1 & 45 Lots de la Copropriété

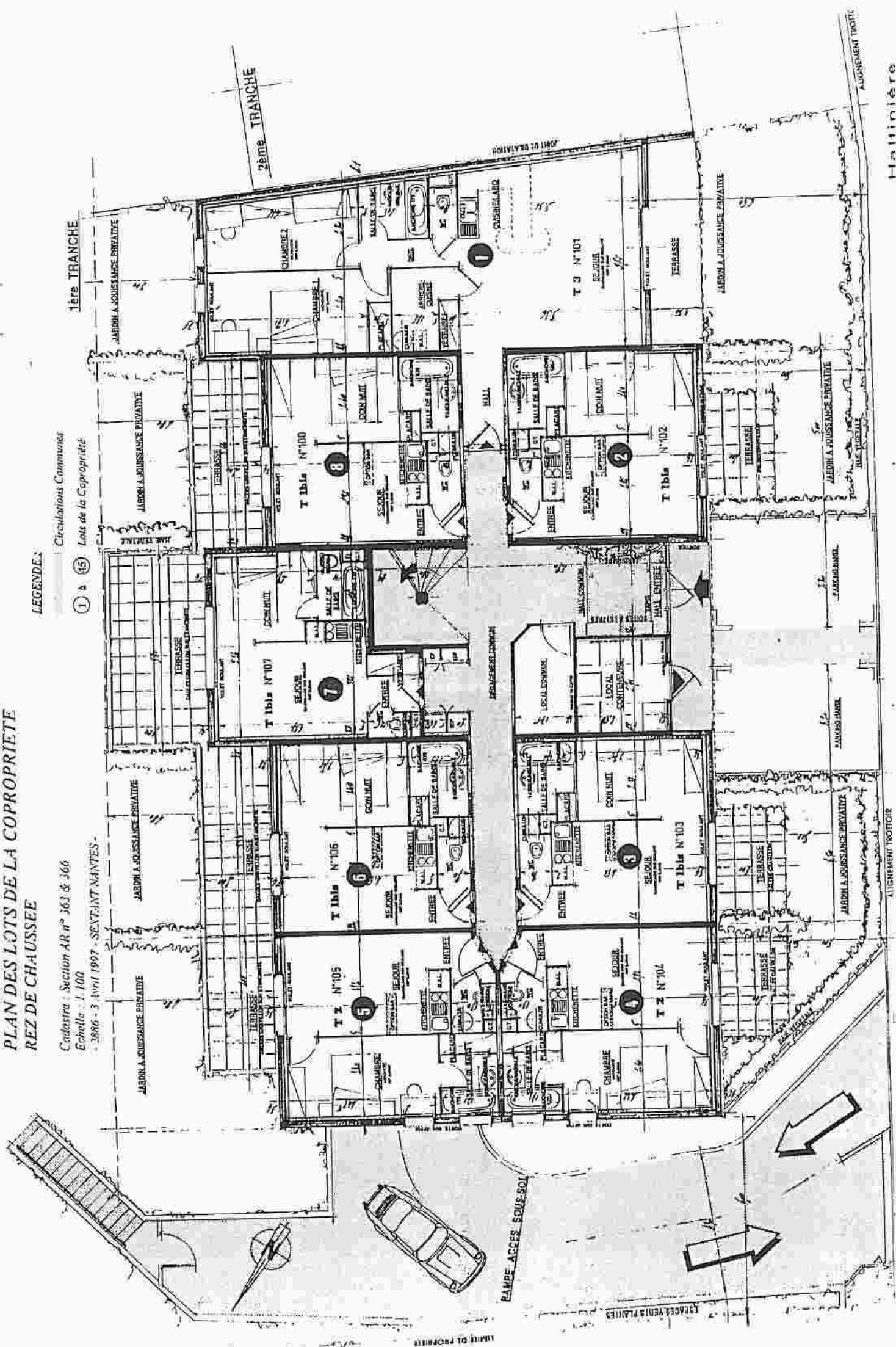


PLAN DES LOTS DE LA COPROPRIETE REZ DE CHAUSSEE

Cadastra : Section AR n° 363 & 366
Echelle : 1/100
1986 - 3 Avril 1997 - SEVINTANT NANTES -

LEGENDE :

- ① a ④5 Circulations Communes
- ① a ④5 Lots de la Copropriété

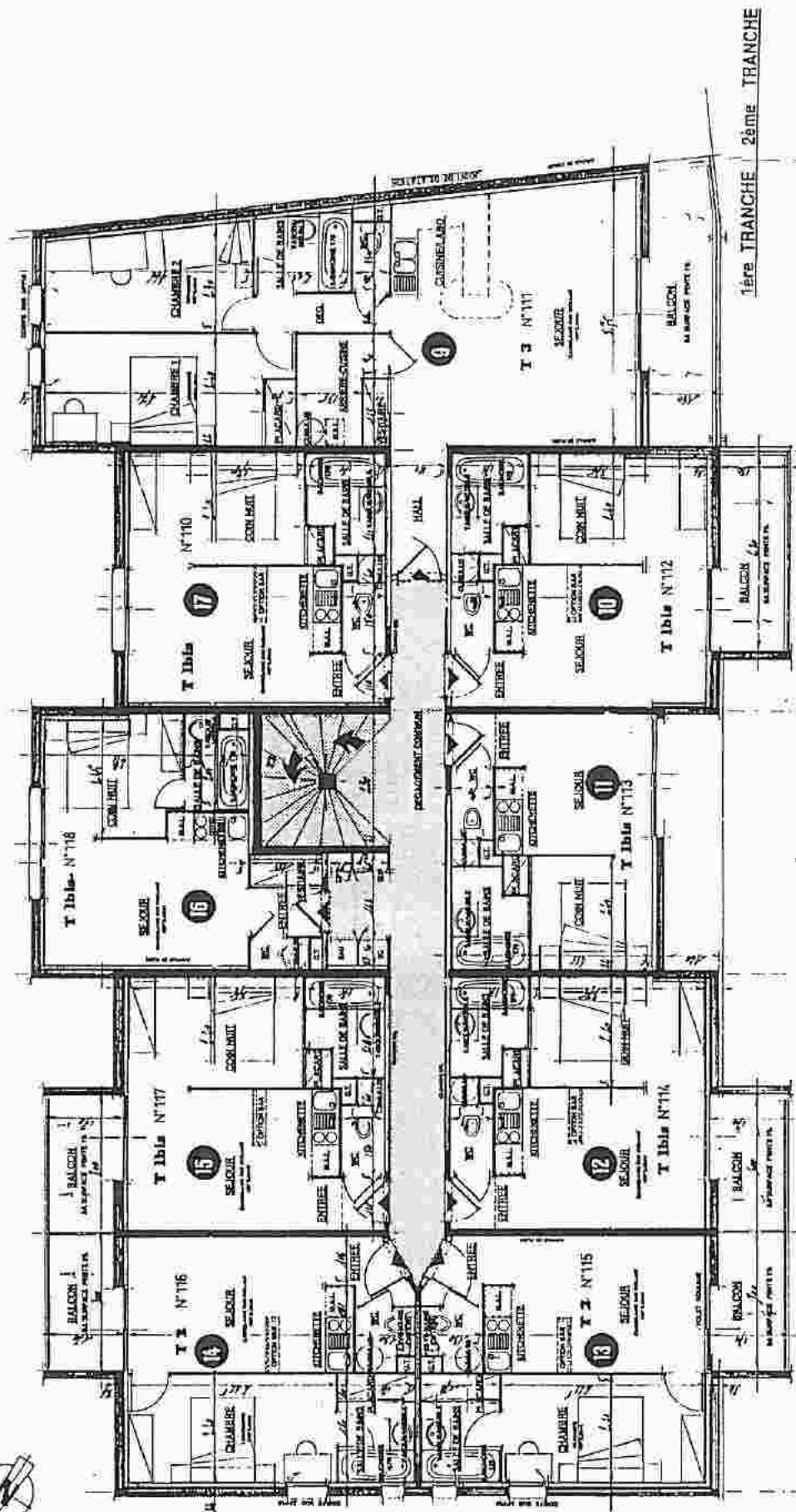


PLAN DES LOTS DE LA COPROPRIETE 1er ETAGE

Cadastre Section AR n° 363 & 366
Echelle: 1/100
- 1986 - 3 Avril 1997 - SEXTANT NANTES -

LEGENDE:

- Circulations Communes
- 1 a 45 Lots de la Copropriété



VILLE DE NANTES

Rue de la Halinière - 301, route de St Leger

PLAN DES LOTS DE LA COPROPRIETE 2eme ETAGE

Cadastral : Section AR n° 363 & 366

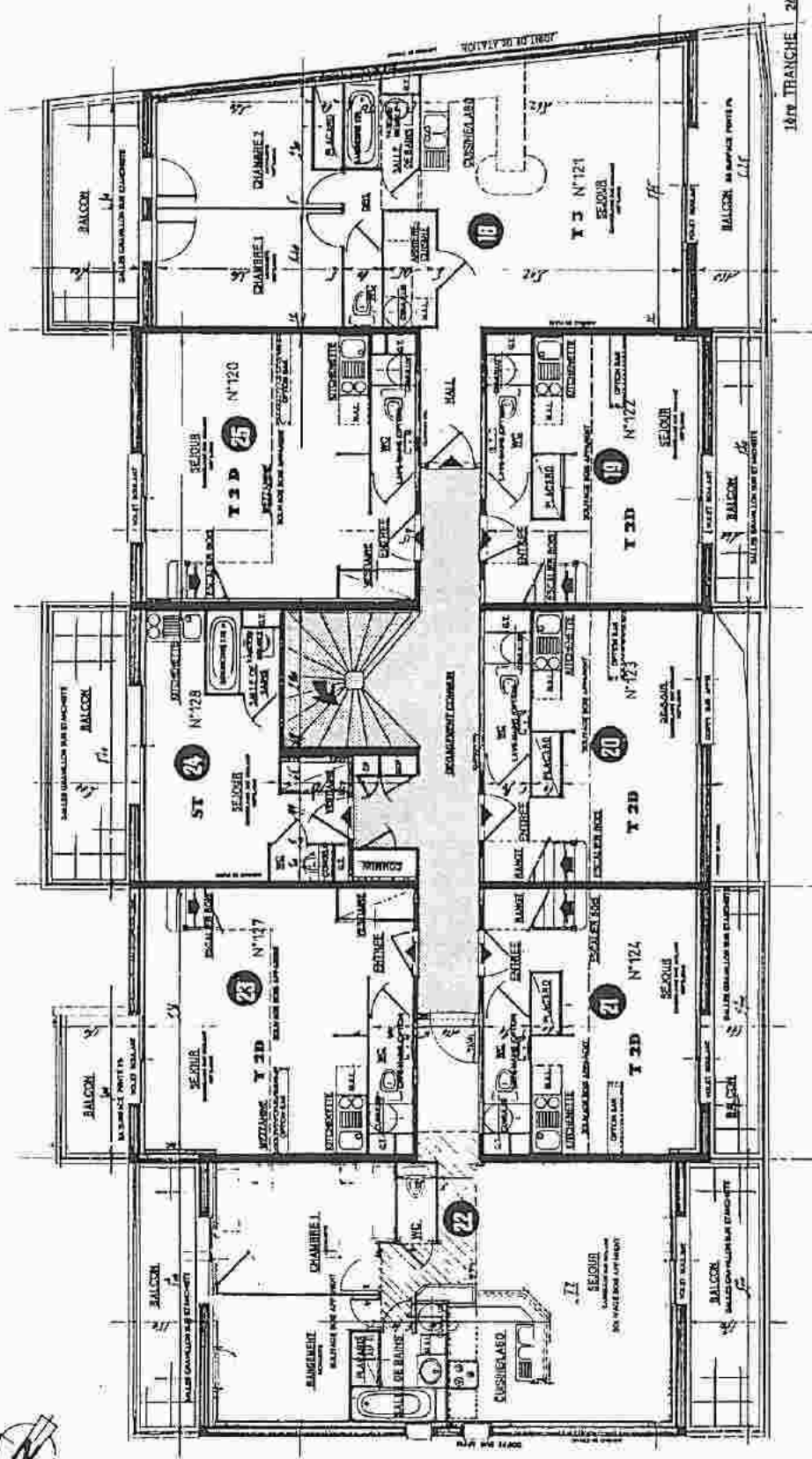
Echelle : 1/100

- 2886 - 3 Avril 1997 - SEVANT NANTES -

LEGENDE :

Circulations Communes

① A ④5 Lois de la Copropriété



18^{me} TRANCHE 26^{me} TRANCHE

Rue

de

la

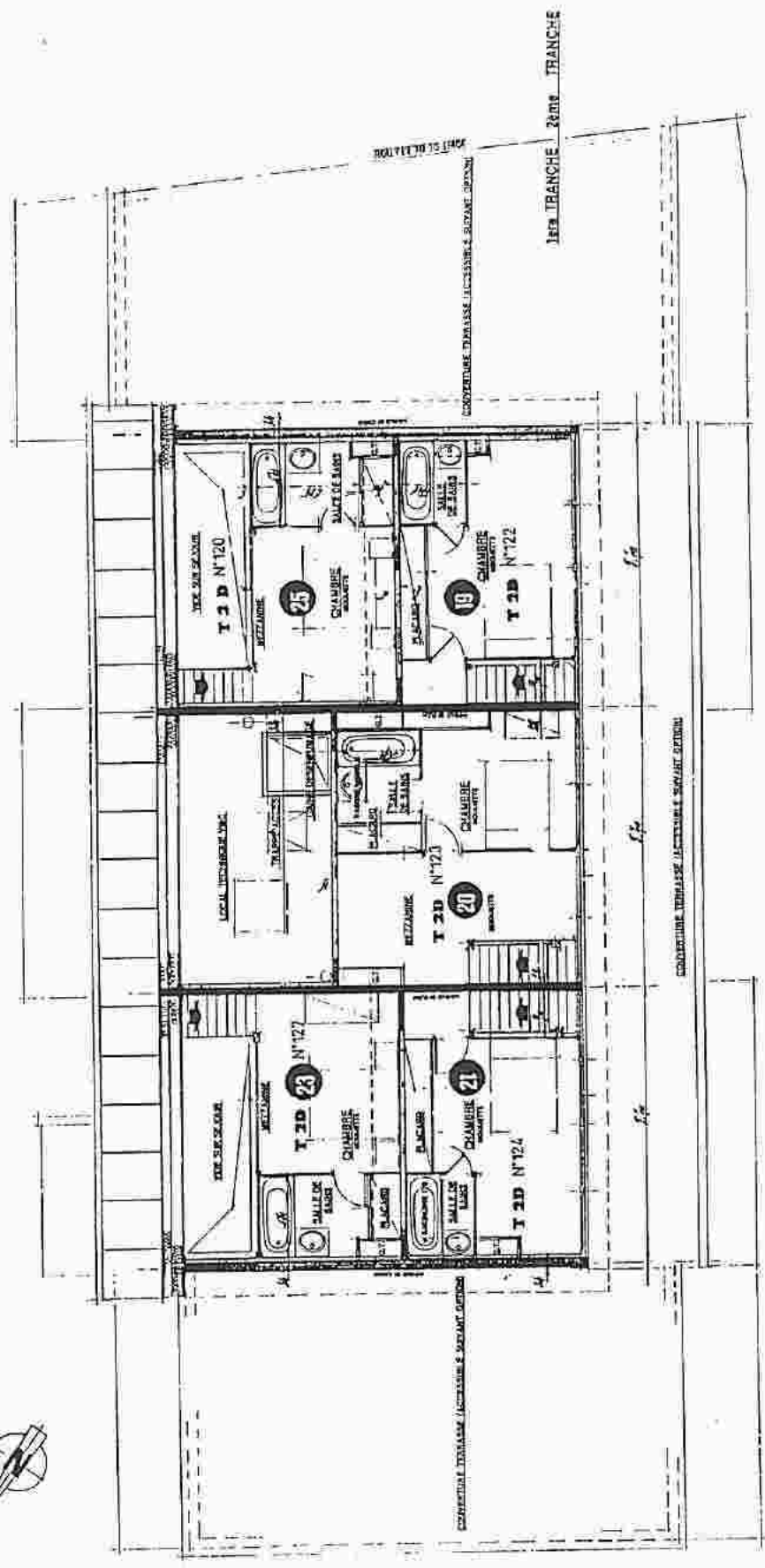
Halinière

VILLE DE NANTES
Rue de la Halinière - 301, route de St-Luce
PLAN DES LOTS DE LA COPROPRIETE
COMBLES / 3^{ème} ETAGE

Cadastre : Section : AR n° 163 & 366
Echelle : 1/100

2886 - 3 Avril 1997 - SEXTANT NANTES

LEGENDE:
Circulations Communes
① & ④5 Lots de la Copropriété



Ville de NANTES
8,10, Rue de la Haltinière - 301, Route de Sainte Luce sur Loire
Résidence LES OCEANIDES

OCTOBRE 1997

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

1 - OBJET

Le présent modificatif s'applique à l'Etat Descriptif de Division et au Règlement de Copropriété d'un ensemble immobilier :

- situé sur le territoire de la Ville de NANTES, 8,10 Rue de la Haltinière et 301, Route de Sainte Luce sur Loire,
- cadastré Section AR n°363 pour 1 831 m², n°366 pour 1 124 m², soit une superficie totale cadastrale de 2 955 m².
- dénommé Résidence LES OCEANIDES.
- qui a fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division et d'un Règlement de Copropriété daté du 08 Avril 1997, établi par SEXTANT - 19, Rue Edmond Biré - 44000 NANTES, repris par un acte notarié établi par Maître BUSSON - Notaire Associé à VIGNEUX DE BRETAGNE, le, publié à la Conservation des Hypothèques de Nantes, le.....

2 - BUT DU MODIFICATIF

Le présent modificatif a pour but d'intégrer à l'Etat Descriptif de Division et au Règlement de Copropriété, la deuxième tranche de l'opération qui comprend un deuxième bâtiment, dénommé dans l'Etat Descriptif de Division d'origine, "bâtiment B", constituant le lot n°46, lot réservoir des quotes-parts de copropriété de cette deuxième tranche.

Le présent modificatif a pour but l'annulation de ce lot 46 et la création des lots correspondants aux locaux à réaliser.

3 - MODIFICATIF

3,1 Lot annulé

Est annulé le lot n°46 de l'Etat Descriptif de Division et du Règlement d'origine, dont la désignation suit :

- bâtiment : B
- Lot réservoir des quotes parts de copropriété de la deuxième tranche qui comprendra :
 - * un sous-sol prévu avec 23 emplacements de stationnements
 - * un rez-de-chaussée, trois étages et combles, à usage d'habitation, prévus à l'établissement du présent document pour 39 appartements.
- quote-part de copropriété :
Six mille deux cent vingt cinq dix-millièmes.....6225/10 000èmes

3,2 Lots créés

Sont créés les lots n°47 à 109 dont la désignation suit, entre lesquels est répartie la quote-part de copropriété qui était attribuée au lot n°46, soit 6225/10 000èmes.

3,3 Désignation des lots créés

La désignation ci-après des lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives correspondantes, ainsi que la quote-part de propriété indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en dix-millièmes (1/10 000).

Il est ici fait observer que les numéros des lots contenus dans cette désignation se réfèrent exclusivement aux mentions portées sur les plans annexés.

Ces lots sont les suivants :

Lot n°47

-bâtiment : B	-escalier : B
-étage : rez-de-chaussée	-nature : habitation
-composition : séjour, entrée, chambre/placard, W.C., salle de bains, terrasse, jardin privatif	
-quote-part de copropriété :	
Cent vingt dix-millièmes.....	120/10 000èmes

Lot n°48

-bâtiment : B	-escalier : B
-étage : rez-de-chaussée	-nature : habitation
-composition : séjour, entrée, W.C., salle de bains/placard, chambre, terrasse, jardin privatif	
-quote-part de copropriété :	
Cent trente quatre dix-millièmes.....	134/10 000èmes

Lot n°49

-bâtiment : B	-escalier : néant
-étage : rez-de-chaussée	-nature : habitation
-composition : séjour/labo/hall, arrière-cuisine, W.C, trois chambres, dégagement, salle de bains, terrasses, jardin privatif	
-quote-part de copropriété :	
Trois cent cinquante quatre dix-millièmes.....	354/10 000èmes

Lot n°50

-bâtiment : B	-escalier : B
-étage : rez-de-chaussée	-nature : habitation
-composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains, terrasse, jardin privatif	
-quote-part de copropriété :	
Cent quinze dix-millièmes.....	115/10 000èmes

Lot n°51

-bâtiment : B	-escalier : B
-étage : rez-de-chaussée	-nature : habitation
-composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains, parking extérieur.	
-quote-part de copropriété :	
Cent trois dix-millièmes.....	103/10 000èmes

Lot n°52

-bâtiment : B	-escalier : B
-étage : rez-de-chaussée	-nature : habitation
-composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains, parking extérieur.	
-quote-part de copropriété :	
Cent cinq dix-millièmes.....	105/10 000èmes

Lot n°53

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : rez-de-chaussée -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, chambre, W.C., salle de bains/placard, terrasse, jardin
 privatif.
 -quote-part de copropriété :
Cent vingt dix-millièmes.....120/10 000èmes

Lot n°54

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : rez-de-chaussée -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, chambre, W.C., salle de bains, terrasse, jardin privatif.
 -quote-part de copropriété :
Cent vingt et un dix-millièmes.....121/10 000èmes

Lot n°55

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : rez-de-chaussée -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains, terrasse, jardin
 privatif.
 -quote-part de copropriété :
Cent dix dix-millièmes.....110/10 000èmes

Lot n°56

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : rez-de-chaussée -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, vestiaire, W.C., salle de bains, terrasse.
 -quote-part de copropriété :
Quatre-vingt seize dix-millièmes.....96/10 000èmes

Lot n°57

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 1ier -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, chambre, W.C., salle de bains, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent dix-sept dix-millièmes.....117/10 000èmes

Lot n°58

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 1ier -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, chambre, W.C., salle de bains, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent dix-neuf dix-millièmes.....119/10 000èmes

Lot n°59

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 1ier -nature : habitation
 -composition : séjour/labo, entrée, vestiaire, dégagement, arrière-cuisine,
 chambre1/placard, chambre 2, W.C., salle de bains, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Deux cent quarante huit dix-millièmes.....248/10 000èmes

Lot n°60

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 1ier -nature : habitation
 -composition : séjour/coin nuit, entrée, vestiaire, placard, W.C., salle de bains, loggia.
 -quote-part de copropriété :
Quatre-vingt quinze dix-millièmes.....95/10 000èmes

Lot n°61

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 1ier -nature : habitation
 -composition : séjour/coin nuit, entrée, W.C., salle de bains/placard.
 -quote-part de copropriété :
Quatre-vingt dix-sept dix-millièmes.....97/10 000èmes

Lot n°62

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 1ier -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, placard/rangement, W.C., salle de bains, coin nuit, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent deux dix-millièmes.....102/10 000èmes

Lot n°63

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 1ier -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Quatre-vingt trois dix-millièmes.....83/10 000èmes

Lot n°64

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 1ier -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains.
 -quote-part de copropriété :
Cent trois dix-millièmes.....103/10 000èmes

Lot n°65

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 1ier -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, chambre, W.C., salle de bains/placard, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent quinze dix-millièmes.....115/10 000èmes

Lot n°66

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 1ier -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, chambre, W.C., salle de bains/placard, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent seize dix-millièmes.....116/10 000èmes

Lot n°67

-bâtiment : B
 -étage : 1ier
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent cinq dix-millièmes.....105/10 000èmes

Lot n°68

-bâtiment : B
 -étage : 1ier
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Quatre-vingt quatorze dix-millièmes.....94/10 000èmes

Lot n°69

-bâtiment : B
 -étage : 2ème
 -composition : séjour, entrée, chambre, W.C., salle de bains, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent dix-neuf dix-millièmes.....119/10 000èmes

Lot n°70

-bâtiment : B
 -étage : 2ème
 -composition : séjour, entrée, chambre, W.C., salle de bains, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent vingt et un dix-millièmes.....121/10 000èmes

Lot n°71

-bâtiment : B
 -étage : 2ème
 -composition : séjour/labo/hall, arrière-cuisine, hall entrée, W.C, chambre1/salle de bains/placard, chambre2, chambre 3, dégagement, salle d'eau, balcon, loggia.
 -quote-part de copropriété :
Trois cent soixante et un dix-millièmes.....361/10 000èmes

Lot n°72

-bâtiment : B
 -étage : 2ème
 -composition : séjour/coin nuit, entrée, W.C., salle de bains/placard.
 -quote-part de copropriété :
Quatre-vingt dix-neuf dix-millièmes.....99/10 000èmes

Lot n°73

-bâtiment : B
 -étage : 2ème
 -composition : séjour, entrée, placard/rangement, W.C., salle de bains, coin nuit, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent quatre dix-millièmes.....104/10 000èmes

Lot n°74

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 2ème -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Quatre-vingt quatre dix-millièmes.....84/10 000èmes

Lot n°75

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 2ème -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains.
 -quote-part de copropriété :
Cent cinq dix-millièmes.....105/10 000èmes

Lot n°76

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 2ème -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, chambre, W.C., salle de bains/placard, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent dix-sept dix-millièmes.....117/10 000èmes

Lot n°77

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 2ème -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, chambre, W.C., salle de bains/placard, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent dix-huit dix-millièmes.....118/10 000èmes

Lot n°78

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 2ème -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Cent sept dix-millièmes.....107/10 000èmes

Lot n°79

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 2ème -nature : habitation
 -composition : séjour, entrée, coin nuit, placard, W.C., salle de bains, balcon.
 -quote-part de copropriété :
Quatre-vingt seize dix-millièmes.....96/10 000èmes

Lot n°80

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 3ème/4ème combles -nature : duplex
 * 3ème étage : séjour, entrée, vestiaire/rangement, W.C., escalier menant au 4ème, balcon.
 * 4ème étage sous combles : chambre, salle de bains, dégagement.
 -quote-part de copropriété :
Cent quatre-vingt quinze dix-millièmes.....195/10 000èmes

Lot n°81

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 3ème -nature : habitation
 -composition : séjour/salon, cuisine/labo, entrée, vestiaire, dégagement,
 chambre1/placard, chambre 2/placard, bureau/jeux, W.C, salle de bains, terrasse.
 -quote-part de copropriété :
Trois cent trente quatre dix-millièmes.....334/10 000èmes

Lot n°82

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 3ème/4ème combles -nature : duplex
 -composition :
 * 3ème étage : séjour/labo/hall, bureau/rangement, W.C, escalier menant au 4ème,
 terrasse.
 * 4ème étage sous combles : chambre/placard, salle de bains/placard.
 -quote-part de copropriété :
Deux cent quinze dix-millièmes.....215/10 000èmes

Lot n°83

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 3ème/4ème combles -nature : duplex
 -composition :
 * 3ème étage : séjour, entrée, vestiaire, W.C, escalier menant au 4ème, terrasse.
 * 4ème étage sous combles : chambre, salle de bains.
 -quote-part de copropriété :
Cent cinquante neuf dix-millièmes.....159/10 000èmes

Lot n°84

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 3ème/4ème combles -nature : duplex
 -composition :
 * 3ème étage : séjour, entrée, vestiaire/rangement, W.C, escalier menant au 4ème,
 terrasse.
 * 4ème étage sous combles : chambre, salle de bains.
 -quote-part de copropriété :
Cent trente cinq dix-millièmes.....135/10 000èmes

Lot n°85

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 3ème -nature : habitation
 -composition : séjour/labo/hall, arrière-cuisine, W.C, chambre1, dégagement,
 chambre 2/rangement, salle de bains, balcon, terrasse.
 -quote-part de copropriété :
Deux cent quatre dix-millièmes.....204/10 000èmes

Lot n°86

-bâtiment : B -escalier : B
 -étage : 3ème/4ème combles -nature : duplex
 -composition :
 * 3ème étage : séjour/labo/hall, arrière-cuisine, W.C, chambre 1, escalier menant au
 4ème, balcon.
 * 4ème étage sous combles : mezzanine, chambre 2, salle de bains
 -quote-part de copropriété :
Deux cent soixante quinze dix-millièmes.....275/10 000èmes

Lot n°87

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°88

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°89

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°90

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°91

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°92

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°93

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°94

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°95

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°96

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°97

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Quarante deux dix-millièmes.....	42/10 000èmes

Lot n°98

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt dix-millièmes.....	20/10 000èmes

Lot n°99

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt sept dix-millièmes.....	27/10 000èmes

Lot n°100

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Dix-neuf dix-millièmes.....	19/10 000èmes

Lot n°101

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt dix-millièmes.....	20/10 000èmes

Lot n°102

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt dix-millièmes.....	20/10 000èmes

Lot n°103

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°104

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°105

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°106

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°107

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°108

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Lot n°109

-bâtiment : B	-escalier : sous-sol
-étage : sous-sol	-nature : garage
-composition : un local fermé	
-quote-part de copropriété :	
Vingt et un dix-millièmes.....	21/10 000èmes

Total des Quotes-parts de Copropriété.....	6225/10 000èmes
--	-----------------

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - 10 Octobre 1997**TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS****Immeuble en Copropriété - Résidence LES OCEANIDES****8,10, Rue de la Haltinière - 301, Route de Ste Luce/Loire - NANTES**

L'Etat Descriptif de Division est résumé dans le tableau récapitulatif.

Signification des abréviations du tableau ci-après;

- LOT : n° lot copropriété
- BAT.: bâtiment
- ESC.: escalier
- Q.P.C.: quote-part de copropriété en dix-millièmes (1/10 000e)
- RC : Rez-de-chaussée
- 1° : 1er étage
- 2° : 2ème étage
- 3° : 3ème étage
- 3°/Cbles : 3ème étage sous combles
- 4°/Cbles : 4ème étage sous combles
- S.Sol : sous-sol
- habit.: habitation
- OBSERV.: observations

LOT	BAT.	ETAGE	ESC	NATURE	Q.P.C. OBSERV.
1	A	RC	A	habitation	251
2	A	RC	A	habitation	110
3	A	RC	A	habitation	109
4	A	RC	A	habitation	115
5	A	RC	A	habitation	128
6	A	RC	A	habitation	110
7	A	RC	A	habitation	95
8	A	RC	A	habitation	109
9	A	1°	A	habitation	241
10	A	1°	A	habitation	107
11	A	1°	A	habitation	82
12	A	1°	A	habitation	106
13	A	1°	A	habitation	115
14	A	1°	A	habitation	115
15	A	1°	A	habitation	106
16	A	1°	A	habitation	92
17	A	1°	A	habitation	103
18	A	2°	A	habitation	221
19	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	148
20	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	171
21	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	148
22	A	2°	A	habitation	185
23	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	166
24	A	2°	A	habitation	70
25	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	164
26	A	S.S.	S.S.	garage	24
27	A	S.S.	S.S.	garage	21
28	A	S.S.	S.S.	garage	21
29	A	S.S.	S.S.	garage	21
30	A	S.S.	S.S.	garage	21
31	A	S.S.	S.S.	garage	21
32	A	S.S.	S.S.	garage	21
33	A	S.S.	S.S.	garage	21
34	A	S.S.	S.S.	garage	21
35	A	S.S.	S.S.	garage	21
36	A	S.S.	S.S.	garage	21
37	A	S.S.	S.S.	garage	21
38	A	S.S.	S.S.	garage	21
39	A	S.S.	S.S.	garage	21

LOT	BAT.	ETAGE	ESC	NATURE	Q.P.C. OBSERV.
40	A	S.S.	S.S.	garage	21
41	A	S.S.	S.S.	garage	21
42	A	S.S.	S.S.	garage	21
43	A	S.S.	S.S.	garage	21
44	A	S.S.	S.S.	parking	14
45	A	S.S.	S.S.	parking	13
46	néant	néant	néant	néant	0 annulé 10/10/97
47	B	RC	B	habitation	120
48	B	RC	B	habitation	134
49	B	RC	néant	habitation	354
50	B	RC	B	habitation	115
51	B	RC	B	habitation	103
52	B	RC	B	habitation	105
53	B	RC	B	habitation	120
54	B	RC	B	habitation	121
55	B	RC	B	habitation	110
56	B	RC	B	habitation	96
57	B	1°	B	habitation	117
58	B	1°	B	habitation	119
59	B	1°	B	habitation	248
60	B	1°	B	habitation	95
61	B	1°	B	habitation	97
62	B	1°	B	habitation	102
63	B	1°	B	habitation	83
64	B	1°	B	habitation	103
65	B	1°	B	habitation	115
66	B	1°	B	habitation	116
67	B	1°	B	habitation	105
68	B	1°	B	habitation	94
69	B	2°	B	habitation	119
70	B	2°	B	habitation	121
71	B	2°	B	habitation	361
72	B	2°	B	habitation	99
73	B	2°	B	habitation	104
74	B	2°	B	habitation	84
75	B	2°	B	habitation	105
76	B	2°	B	habitation	117
77	B	2°	B	habitation	118
78	B	2°	B	habitation	107
79	B	2°	B	habitation	96
80	B	3°/4Cbles	B	habit./duplex	195
81	B	3°	B	habitation	334
82	B	3°/4Cbles	B	habit./duplex	215
83	B	3°/4Cbles	B	habit./duplex	159
84	B	3°/4Cbles	B	habit./duplex	135
85	B	3°	B	habitation	204
86	B	3°/4Cbles	B	habit./duplex	275
87	B	S.S.	S.S.	garage	21
88	B	S.S.	S.S.	garage	21
89	B	S.S.	S.S.	garage	21
90	B	S.S.	S.S.	garage	21
91	B	S.S.	S.S.	garage	21
92	B	S.S.	S.S.	garage	21
93	B	S.S.	S.S.	garage	21
94	B	S.S.	S.S.	garage	21
95	B	S.S.	S.S.	garage	21
96	B	S.S.	S.S.	garage	21
97	B	S.S.	S.S.	garage	42
98	B	S.S.	S.S.	garage	20
99	B	S.S.	S.S.	garage	27
100	B	S.S.	S.S.	garage	19

4 - MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 3,1 "Conditions de l'immeuble"

- Article 3,11 "Destination de l'immeuble" : inchangé

- Article 3,12 "Usage des Parties Privatives"

- Articles 3,12.01 à 3,12.19 : inchangés

- Article 3,13 "Usage des parties communes"

- Article 3,13.01 à 3,13.09 : inchangés

Article 3,2 "Charges communes de l'immeuble - Etat de Répartition des Charges"

- Article 3,21 "Charges Générales" :

Inchangé pour les lots 1 à 45 .

Les charges du lot n°46 prévues au règlement de copropriété initial sont réparties entre les lots 47 à 109. Voir à cet effet le tableau des charges.

- Article 3,22 "Charges spéciales relatives aux bâtiments, stationnements, services collectifs et éléments d'équipement commun" :

* Article 3,22.01 "Charges de bâtiments"

Les charges des lots 1 à 45 sont inchangées. Les charges du lot 46 sont réparties entre les lots 47 à 109.

* Article 3,22.02 "Charges d'ascenseur" : sans objet

* Article 3,22.03 "Charges spéciales aux stationnements"

Les charges concernant les lots 1 à 45 sont inchangées ; les charges du lot 46 sont réparties entre les lots 87 à 109. (voir à cet effet, le tableau des charges).

Les articles 3,22.04 à 3,6.05 (fin du document) sont inchangés.

ANNEXE à l'Etat Descriptif de Division et au Règlement de Copropriété :

Utilisation et entretien du réseau vidéocommunication : Inchangé.

5 - PLANS

Les plans de l'Etat Descriptif de Division et du Règlement de Copropriété d'origine sont inchangés ; ils sont complétés pour la deuxième tranche, par les plans sous-sol, rez-de-chaussée, 1er, 2ème, 3ème, 4ème étage sous combles.

MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE - 10 OCTOBRE 1997**TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES****Immeuble en Copropriété - Résidence LES OCEANIDES****8,10, Rue de la Haltinière - 301, Route de Ste Luce/Loire - NANTES**

Signification des abréviations du tableau ci-après :

- LOT : n° lot copropriété
- BAT.: bâtiment
- ESC.: escalier
- C.GENE. : Charges Générales en dix-millièmes (1/10 000e)-voir article 3.21
- C.BAT.A : Charges du bâtiment A en dix-millièmes (1/10 000e)-voir article 3.22.01
- C.BAT.B : Charges du bâtiment B en dix-millièmes (1/10 000e)-voir article 3.22.01
- C.STAT: Charges de stationnement du sous-sol en 1/43èmes)-voir article 3.22.03
- RC : Rez-de-chaussée
- 1° : 1er étage
- 2° : 2ème étage
- 3° : 3ème étage
- 3°/Cbles : 3ème étage sous combles
- 4°/Cbles : 4ème étage sous combles
- S.Sol : sous-sol
- habit.: habitation
- OBSERV. : observations

LOT	BAT.	ETAGE	ESC	NATURE	C.GENE.	C.BAT.A	C.BAT.B	C.STAT	OBSERV.
1	A	RC	A	habitation	251	663	0	0	
2	A	RC	A	habitation	110	291	0	0	
3	A	RC	A	habitation	109	289	0	0	
4	A	RC	A	habitation	115	305	0	0	
5	A	RC	A	habitation	128	339	0	0	
6	A	RC	A	habitation	110	291	0	0	
7	A	RC	A	habitation	95	252	0	0	
8	A	RC	A	habitation	109	289	0	0	
9	A	1°	A	habitation	241	636	0	0	
10	A	1°	A	habitation	107	283	0	0	
11	A	1°	A	habitation	82	217	0	0	
12	A	1°	A	habitation	106	281	0	0	
13	A	1°	A	habitation	115	305	0	0	
14	A	1°	A	habitation	115	305	0	0	
15	A	1°	A	habitation	106	281	0	0	
16	A	1°	A	habitation	92	244	0	0	
17	A	1°	A	habitation	103	273	0	0	
18	A	2°	A	habitation	221	583	0	0	
19	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	148	392	0	0	
20	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	171	453	0	0	
21	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	148	392	0	0	
22	A	2°	A	habitation	185	490	0	0	
23	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	166	440	0	0	
24	A	2°	A	habitation	70	185	0	0	
25	A	2/3°cbles°	A	habit./duplex	164	434	0	0	
26	A	S.S.	S.S.	garage	24	64	0	1	
27	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
28	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
29	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
30	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
31	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
32	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
33	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
34	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
35	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
36	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
37	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
38	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	

LOT	BAT.	ETAGE	ESC	NATURE	C.GENE.	C.BAT.A	C.BAT.B	C.STAT	OBSERV.
39	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
40	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
41	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
42	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
43	A	S.S.	S.S.	garage	21	56	0	1	
44	A	S.S.	S.S.	parking	14	37	0	1	
45	A	S.S.	S.S.	parking	13	34	0	1	
46	néant	néant	néant	néant	néant	néant			annulé 10/10/97
47	B	RC	B	habitation	120	0	193	0	
48	B	RC	B	habitation	134	0	215	0	
49	B	RC	néant	habitation	354	0	568	0	
50	B	RC	B	habitation	115	0	185	0	
51	B	RC	B	habitation	103	0	165	0	
52	B	RC	B	habitation	105	0	169	0	
53	B	RC	B	habitation	120	0	193	0	
54	B	RC	B	habitation	121	0	194	0	
55	B	RC	B	habitation	110	0	177	0	
56	B	RC	B	habitation	96	0	154	0	
57	B	1°	B	habitation	117	0	188	0	
58	B	1°	B	habitation	119	0	191	0	
59	B	1°	B	habitation	248	0	398	0	
60	B	1°	B	habitation	95	0	153	0	
61	B	1°	B	habitation	97	0	156	0	
62	B	1°	B	habitation	102	0	164	0	
63	B	1°	B	habitation	83	0	133	0	
64	B	1°	B	habitation	103	0	165	0	
65	B	1°	B	habitation	115	0	185	0	
66	B	1°	B	habitation	116	0	186	0	
67	B	1°	B	habitation	105	0	169	0	
68	B	1°	B	habitation	94	0	151	0	
69	B	2°	B	habitation	119	0	191	0	
70	B	2°	B	habitation	121	0	194	0	
71	B	2°	B	habitation	361	0	579	0	
72	B	2°	B	habitation	99	0	159	0	
73	B	2°	B	habitation	104	0	167	0	
74	B	2°	B	habitation	84	0	135	0	
75	B	2°	B	habitation	105	0	169	0	
76	B	2°	B	habitation	117	0	188	0	
77	B	2°	B	habitation	118	0	190	0	
78	B	2°	B	habitation	107	0	172	0	
79	B	2°	B	habitation	96	0	154	0	
80	B	3°/4Cbles	B	habit./duplex	195	0	313	0	
81	B	3°	B	habitation	354	0	568	0	
82	B	3°/4Cbles	B	habit./duplex	215	0	345	0	
83	B	3°/4Cbles	B	habit./duplex	159	0	255	0	
84	B	3°/4Cbles	B	habit./duplex	135	0	217	0	
85	B	3°	B	habitation	204	0	328	0	
86	B	3°/4Cbles	B	habit./duplex	275	0	441	0	
87	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
88	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
89	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
90	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
91	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
92	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
93	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
94	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
95	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
96	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
97	B	S.S.	S.S.	garage	42	0	67	1	
98	B	S.S.	S.S.	garage	20	0	32	1	
99	B	S.S.	S.S.	garage	27	0	43	1	

LOT	BAT.	ETAGE	ESC	NATURE	C.GENE.	C.BAT.A	C.BAT.B	C.STAT	OBSERV.
100	B	S.S.	S.S.	garage	19	0	31	1	
101	B	S.S.	S.S.	garage	20	0	32	1	
102	B	S.S.	S.S.	garage	20	0	32	1	
103	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
104	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
105	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
106	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
107	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
108	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
109	B	S.S.	S.S.	garage	21	0	34	1	
TOTAUX					10000		10000	43	

PLAN DES LOTS DE LA COPROPRIETE (2eme Tranche)

Sous - Sol

Échelle 1/100

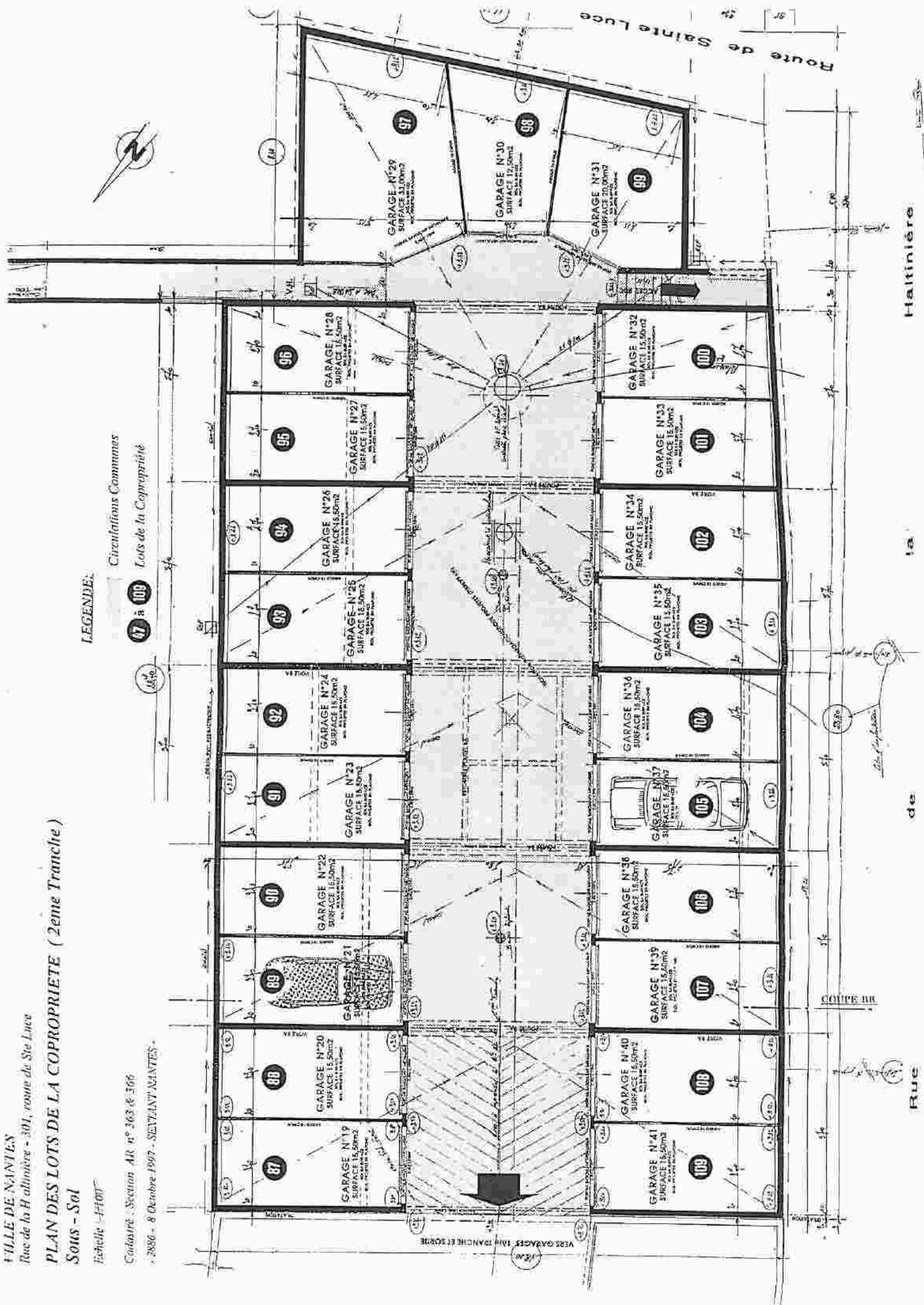
Cadastré : Section AR n° 363 & 366

2886 - 8 Octobre 1997 - SEVIGNY NANTES

LEGENDE:

Circulations Communes

97 à 109 Lots de la Copropriété



PLAN DES LOTS DE LA COPROPRIETE (2eme Tranche)

Revue de l'histoire

00171-2324700

Industry: Section AR n° 363 & 366

856 - September 1977 - NEXT MONTHS -

856 - September 1977 - NEXT MONTHS -

COUPE BE

LEGENDE:

Circulations Communes

Lois de la Copropriété

47 109

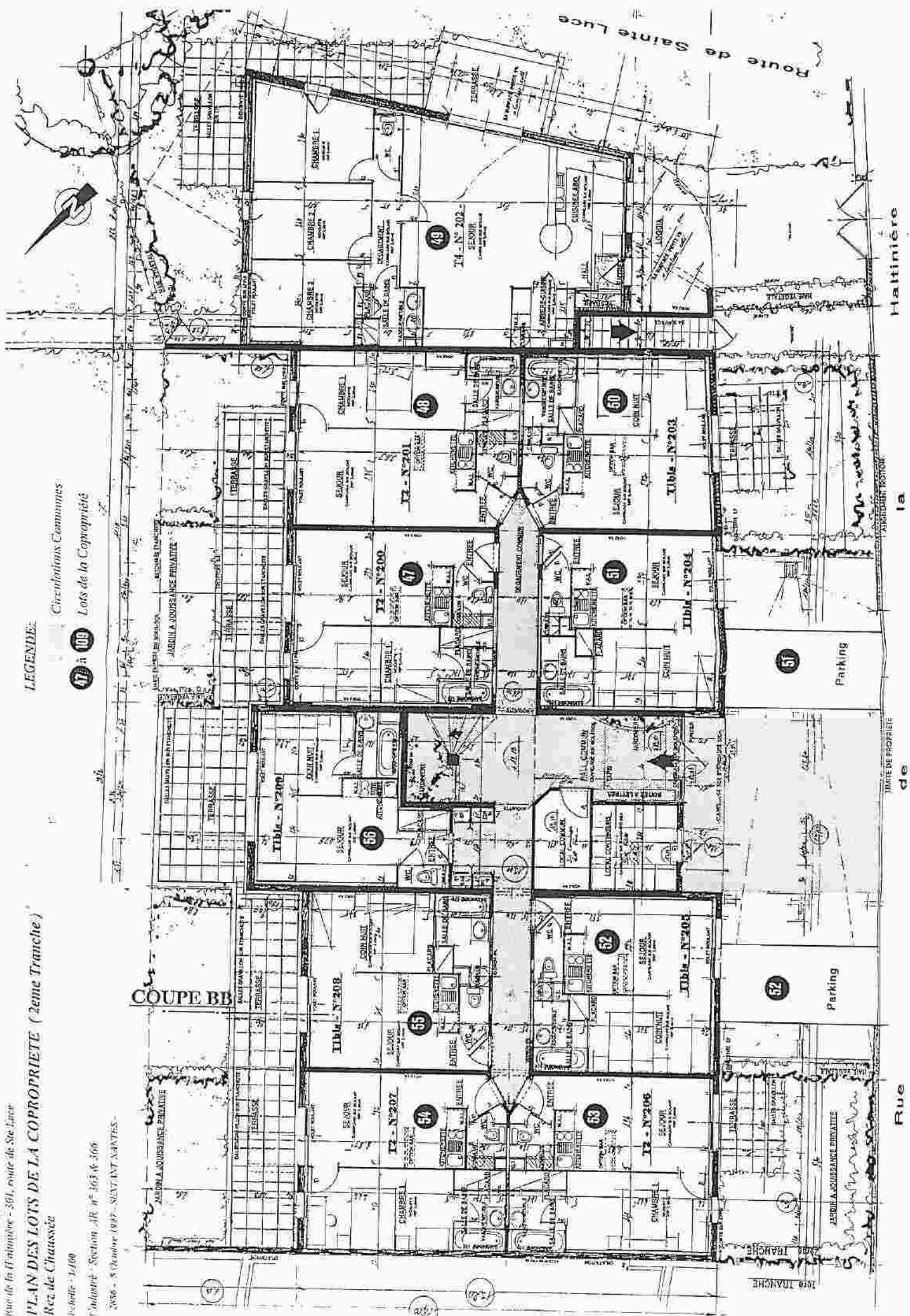
Rue

De

UNITÉ DE PROSTATECTOMIE

10

Haltinière



10. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 84

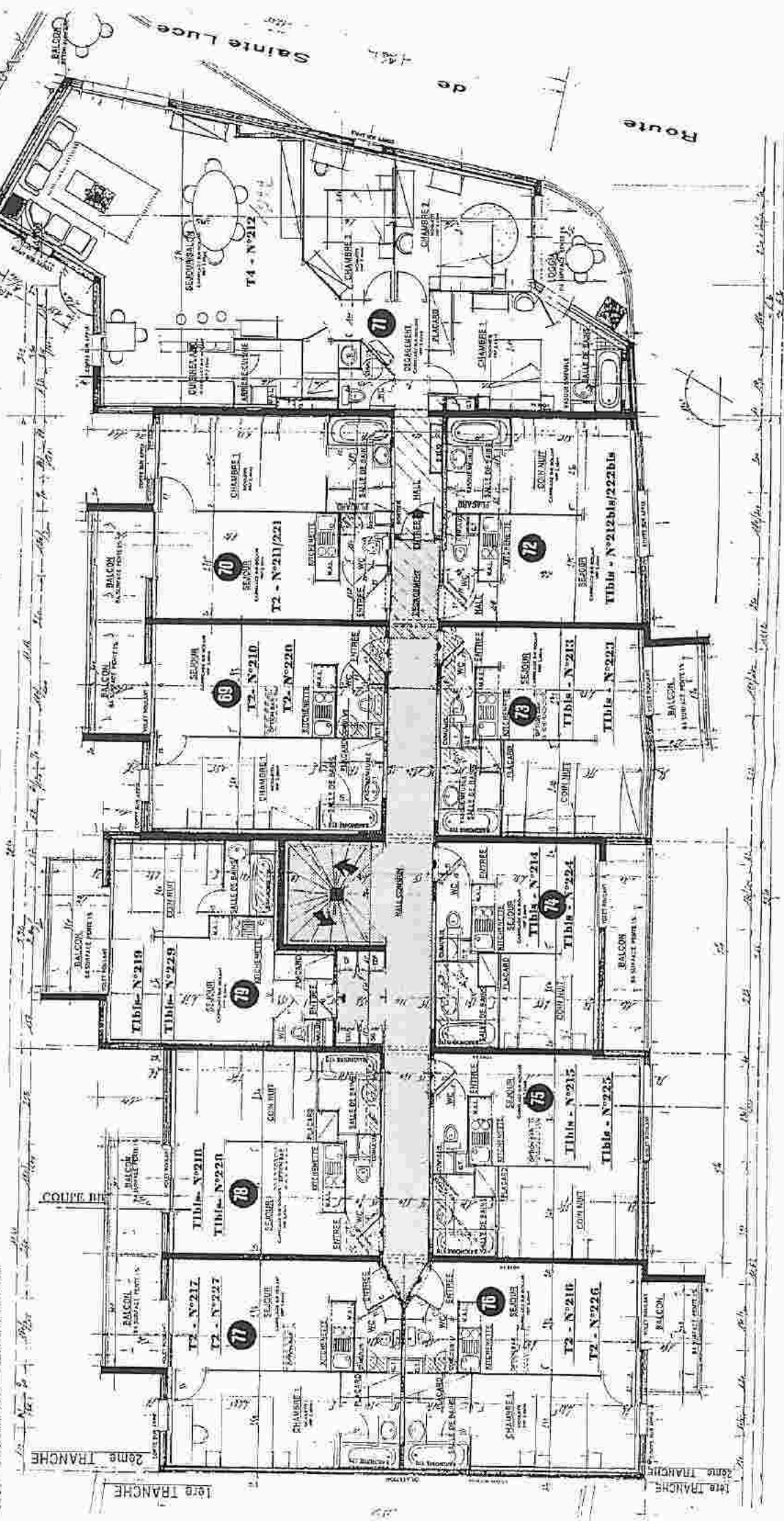
LEGGENDE:

Circulations Communes

47 à 109 *Loix de la Copropriété*

Cadastral - Section AR n° 363 & 366

- 2886 - 8 October 1997 - SEVENTH MANTRES -



Rule

७५

12

Hallinière

PLAN DES LOTS DE LA COPROPRIETE (2eme Tranche)

3eme Etage

Katherine Wilson

Cindasire - Section AR n° 363 & 366

- 1886 - 8 October 1997 - SEVENTH MANNIES -

LEGGENDE

Circulations Communes

47 à **109** *Lots de la Copropriété*

