

COPIE  
NI TIMBRÉE NI CERTIFIÉE

PB  
N° 17.553

Le 7 OCTOBRE 1969

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
et REGLEMENT DE CO-PROPRIETE  
du CENTRE COMMERCIAL DU CHATELET II  
à ROUEN

PARDEVANT Maître Raymond de MEULEMBESTER, no-  
taire à Rouen, soussigné, substituant Maître André  
MABRIEZ, également notaire à Rouen, momentanément  
absent.

A COMPARU :

Madame Marie-Josèphe SEMAL, rédactrice juridi-  
que, demeurant à Paris (seizième arrondissement), 1  
Rue Paul Valéry, épouse de Monsieur Jean-Marie  
VOISSET.

Agissant au nom et pour le compte de la  
Société en nom collectif dont la raison soci-  
ale est "SINVIM et Cie" et qui a par ailleurs  
pour dénomination commerciale "SOCIETE IMMOB-  
LIERE DU CENTRE COMMERCIAL DU CHATELET -  
S.I.C.C.E.T." au capital de dix mille Francs  
dont le siège social est à Paris (Seizième  
Arrondissement), 13 Rue Paul Valéry, immatri-  
culée au Registre du Commerce de la Seine  
sous le n° 65 B 2009.

Cette Société :

1° - A été régulièrement constitué  
pour une durée de cinquante années à  
compter du Vingt Octobre mil neuf cent  
soixante quatre aux termes de ses sta-  
tuts qui ont été établis suivant acte  
reçu par Me Claude THIBIERGE, notaire  
à Paris le même jour (vingt octobre  
mil neuf cent soixante quatre).

2° - A pour objet, aux termes de  
l'article 2 de ses statuts :

" - L'acquisition de parcelles d  
"terrain sis à ROUEN, Quartier des Sa-  
"pins, rue Henri Dunan et Jean Texier

Première Page

Publié au 1er bureau des hypothèques de Rouen, le  
13 Octobre 1969 - volume 2.512 - n° 7.

"en vue de la réalisation de l'équipement commercial  
"de grands ensembles immobiliers...

"- L'édification sur lesdits terrains d'un cen-  
"tre commercial dit "CHATELET II";

"- L'administration, la gestion dudit centre  
"ainsi que sa vente par lots, en totalité ou en partie

"- Et généralement toutes opérations quelconques  
"notamment financières, mobilières ou immobilières, se  
"rattachant directement ou indirectement, en totalité  
"ou en partie, à l'objet de la Société ou à tous au-  
"tres objets similaires ou connexes".

3°- N'a pas encore mis ses statuts en harmonie  
avec la loi n° 66-537 du vingt quatre juillet mil  
neuf cent soixante six sur les Sociétés commerciales  
et les textes qui l'ont modifiée ou complétée ou qui  
ont été pris pour son application.

M adame VOISSET agissant aux présentes en qualité  
de mandataire de Monsieur Edouard Marie Louis REBOUL, Fondateur  
de pouvoirs, demeurant à Paris, 13 Rue Paul Valéry, en vertu  
des pouvoirs que ce dernier lui a conférés, aux termes d'un  
acte sous signatures privées en date à Paris du trois  
Octobre \_\_\_\_\_ mil neuf cent soixante neuf  
dont l'original est demeuré annexé après mention.

Dans lesquels pouvoirs, Monsieur Edouard REBOUL  
sus-nommé a lui-même agi en qualité de seul gérant de  
la Société en nom collectif "SINVIM et Cie" fonction  
à laquelle il a été nommé, pour une durée illimitée,  
en remplacement de Monsieur Jacques CROUZET, démission-  
naire, par l'Assemblée Générale Extraordinaire des As-  
sociés en date du premier mars mil neuf cent soixante  
huit et ayant par suite tous pouvoirs aux fins des pr-  
sentes en vertu tant des dispositions de l'article 14  
de la loi du vingt quatre juillet mil neuf cent soixa-  
te six précitée que de l'article 13 des statuts de la  
Société qui dispose notamment que :

" Le Gérant jouit vis à vis des tiers, des pou-  
"voirs les plus étendus pour agir au nom de la Sociét  
"et accomplir tous actes relatifs à son objet.

" Il peut notamment, sans que cette énonciation  
"soit limitative :

" ...  
" Vendre, après construction, aux prix, charges  
"et conditions qu'il avisera, l'immeuble social en to-  
"talité ou par lots."

Deuxième page

LAQUELLE, es-qualités, en vue de la division de l'immeuble à usage de centre commercial que la Société "SINVIM et Cie" a fait édifier à ROUEN 23, 24, 25, 26, 27, 28, et 29

Place Alfred de Musset sur un terrain formant le lot n° 13 du lotissement communal créé par la Ville de ROUEN, Quartier des Sapins dit "Zone B" et que ladite Société a l'intention de vendre par locaux distincts,

A été établi ainsi qu'on le verra infra le règlement de copropriété et l'état descriptif de division dudit immeuble qu'il a fait précéder de l'exposé suivant :

## EXPOSE

### § I

#### Lotissement communal de la Zone B des Sapins

##### - I -

La VILLE DE ROUEN a conçu le projet, voici quelques années, de réaliser sur son territoire au lieudit "Plateau des Sapins" un grand ensemble immobilier dont les trois/quarts au moins de la superficie totale seraient réservés à l'habitation.

Elle a, à cette fin, procédé à l'acquisition du terrain nécessaire ainsi qu'on le verra infra § III.

La VILLE DE ROUEN a décidé de confier la réalisation de cet ensemble à différents promoteurs ou organismes spécialisés, les uns assurant la construction des logements et les autres, telle la Société "SINVIM et Cie", celle des équipements complémentaires prévus par la circulaire du Ministère de la Construction du six Janvier mil neuf cent cinquante six et notamment des équipements commerciaux.

##### - II -

Le terrain en cause, dénommé "Zone B du Quartier des Sapins" d'une superficie de trente sept Hectares environ, situé à Rouen, Quartier des Sapins, au lieudit "Ferme du Chatelet", cadastré section première sous les numéros 11, 12, 13, 14, 15 et 16, délimité au Nord-est par le chemin départemental n° 43 de Duclair à Pérruel, à l'est par la limite communale Rouen Darnétal, au sud par la propriété de la Grand'Mare, à l'ouest par la rue de Griet et au nord-ouest par la limite communale Rouen Bihorel, a été loti ainsi qu'il va être relaté:

- Par délibération en date du deux décembre mil neuf cent

Troisième page

*Signature*

*67*

cinquante sept, le Conseil Municipal de la Ville de ROUEN a adopté le plan masse, le projet d'aménagement et le cahier des charges du lotissement du terrain établis par l'Atelier Coopératif d'Architectes (ACOPA) dont les bureaux sont à Rouen, 20 Rue de Fontenelle composé de Monsieur TOUGARD, architecte-urbaniste et de Messieurs BONNET et RATIER, architectes, le vingt quatre cent bre précédent (mil neuf cent cinquante sept);

- Les formalités prescrites par la loi ayant été accomplies Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime a approuvé le projet du lotissement dont il s'agit par arrêté du treize septembre mil neuf cent cinquante huit.

Cet arrêté, avec les pièces y annexées, a été publié au premier bureau des hypothèques de Rouen le vingt trois Septembre mil neuf cent cinquante huit, volume 328 N° 6.

- III -

Le plan-masse et le cahier des charges ont été modifiés savoir :

1°- Première modification :

Un modificatif au plan-masse initial a été approuvé par arrêté préfectoral du trente et un Octobre mil neuf cent soixante et un, publié au premier bureau des hypothèques de Rouen le premier Décembre mil neuf cent soixante et un, volume 731 N° 28.

2°- Deuxième modification :

L'aménagement de nouvelles zones de construction, la nécessité d'édifier un centre administratif et commercial mieux adapté aux besoins créés par la venue d'une population nombreuse, l'implantation à un endroit différent de l'ensemble scolaire (à l'exception de l'Ecole maternelle), la modification du tracé des voies de raccordement au réseau routier extérieur au lotissement ont nécessité l'établissement d'un projet modificatif.

Le projet modifiant le plan-masse (déjà modifié comme on l'a vu plus haut) et le cahier de charges primitif, établis par l'ACOPA sus-nommé le cinq octobre mil neuf cent soixante deux, a été approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de ROUEN dans sa séance du huit octobre mil neuf cent soixante deux et par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime suivant arrêté du dix huit mars mil neuf cent soixante trois.

Cet arrêté a été publié au premier bureau des hypothèques de Rouen le vingt cinq avril mil neuf cent soixante trois, volume 941 N° 10.

3°- Troisième modification :

Le plan de lotissement a été une nouvelle fois modifié pour permettre la création du lot n° 21 à usage de parking pour desservir la station service du Centre Commercial de la première tranche.

Cette modification au plan de lotissement a été approuvée par le Conseil Municipal de la Ville de ROUEN dans sa séance du vingt avril mil neuf cent soixante quatre et par Monsieur le

Quatrième page

est

67

Préfet de la Seine-Maritime suivant arrêté du trente Juillet mil neuf cent soixante quatre.

Cet arrêté a été publié au premier bureau des hypothèques de Rouen le premier Septembre mil neuf cent soixante quatre, volume II96 N° 6.

4° - Quatrième modification :

La nécessité d'exclure du lotissement les terrains situés sur la commune de Bihorel, la modification des superficies de certains des lots dont le lot n° 13 et la création de trois nouveaux lots portant les numéros 22, 23 et 24 ont entraîné l'établissement d'un projet modificatif.

Le projet modifiant le plan-masse et le cahier des charges a été approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de ROUEN dans sa séance du dix Juin mil neuf cent soixante huit et par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime suivant arrêté en date cinq Juillet mil neuf cent soixante huit.

Cet arrêté a été publié au premier bureau des hypothèques de Rouen, le vingt deux juillet mil neuf cent soixante huit, volume 2104 Numéro 15.

§ II

Cahier des charges du Lotissement

Conformément à la loi, le cahier des charges du lotissement dans sa rédaction actuelle (c'est-à-dire compte tenu des modifications qui ont été apportées et qui ont été approuvées par les arrêtés de Monsieur le Préfet du Département de la Seine-Maritime en date du dix huit Mars mil neuf cent soixante trois et cinq Juillet mil neuf cent soixante huit précités) est ci-après littéralement reproduit :

" CAHIER DES CHARGES

" Le Maire de Rouen, soussigné, en vertu de la décision prise par le Conseil Municipal de la Ville de Rouen au cours de la séance du deux Décembre mil neuf cent cinquante sept, agissant au nom de la Ville de Rouen, propriétaire du terrain, a établi, ainsi qu'il suit, sous les conditions suspensives de l'approbation administrative, le cahier des charges du lotissement de la propriété, d'une superficie de trente sept hectares environ, située à Rouen, quartier des Sapins, délimitée au Nord-Est par le chemin départemental n° 43 de Duclair à Peruel, à l'est par la limite communale Rouen-Darnétal, au Sud par la limite de la propriété de la Grand'Mare, à l'ouest par la rue de Grieu, au Nord-ouest par la limite communale Rouen-Bihorel, telle qu'elle figure sur le plan n° 5.217 C 13 établi par Monsieur Henri GARD, architecte D.P.L.G. Prix de Rome, auteur du plan-masse de ce lotissement, agissant pour le compte de la Ville de Rouen.

(Observation étant faite que le dessin n° 5.217 C (dossier 453/A et B) porte maintenant l'indice E.).

" CHARGES ET CONDITIONS

" Toutes les ventes et locations et éventuellement tous les

" actes contenant attribution, partage ou donation de locaux fai-  
" sant partie du lotissement et groupe d'habitations, objet du pr-  
" sent cahier des charges, sont soumis aux charges et conditions  
" suivantes ainsi qu'aux additions ou modifications qui pourraien-  
" être imposées par l'Administration.

" INSERTION AUX CONTRATS DE VENTE

" Le présent cahier des charges sera inséré dans tout acte  
" de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par ceux  
" des acquéreurs, lors des aliénations successives, soit par la  
" production du texte complet, soit tout au moins par voie de réf-  
" rence précise, ainsi qu'il est dit dans l'article I9 du program-  
" me d'aménagement.

" CHAPITRE I

" VOIES ET ESPACES LIBRES

" Article 1 - Propriété du sol

" Dans l'esprit commun des parties, les voies et espaces  
" libres ouverts ou à ouvrir, sont destinés à être incorporés à  
" la voirie communale ou éventuellement vicinale, sans que toute-  
" fois les vendeurs puissent prendre aucun engagement à cet effet

" Jusqu'à cette incorporation le sol des voies et espaces  
" libres sera la propriété des acquéreurs qui feront remise de  
" tous leurs droits à la Commune à la première réquisition et san-  
" qu'aucun acquéreur ait le droit de s'y opposer.

" Article 2

" Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir d'autres voies  
" que celles prévues au plan, sans autorisation spéciale et expre-  
" se de la Ville de Rouen, sur l'avis favorable des services d'Ur-  
" banisme et après approbation du modificatif au projet de lotis-  
" sement par le Préfet.

" Article 3 - Droits de circulation

" Les différentes voies: voies communales, voies de desser-  
" te intérieure, parkings et places sont définis sur le dessin  
" 5 315 V.I annexé au présent .

" La voirie de desserte du lotissement sera interdite à la  
" circulation lourde à l'exception :

- des voitures employées par les acquéreurs aux terrasse-  
" ments et transports de matériaux de construction,  
- des voitures de déménagement, de celles des fournisseurs  
- les voitures des visiteurs devront stationner aux empla-  
" cements prévus à cet effet.

- L'usage d'avertisseur d'automobile, même dit "de ville"  
" ainsi que l'usage des phares est interdit à l'intérieur du lo-  
" tissement.

" Article 4 - Obligation de souffrir des travaux

" Les lotisseurs ou la Municipalité auront le droit de pla-  
" cer, tant sur la chaussée que sur les trottoirs, à tels endroit  
" qu'ils jugeront à propos, tous candélabres, bornes fontaines,

Sixième page

"postes de transformation et poteaux indicateurs, etc... en respectant toutefois la distance légale.

"Les acquéreurs sont tenus de souffrir, sans indemnité, sur les clôtures, sur les constructions ou dans les jardins, l'apposition de tous signes extérieurs du nom des voies et du numéro, ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou pour les installations électriques ou autres.

" Article 5 - Entretien des Voies, Eclairages, Arrosages, etc...

"Jusqu'au jour où le classement des rues et places sera obtenu, les acquéreurs seront tenus d'entretenir les chaussées et éventuellement, de subvenir aux frais d'éclairage, arrosage, enlèvement des boues et neiges.

" Les acquéreurs entretiendront en état de propreté les trottoirs et les caniveaux au droit de leur façade.

"L'exécution de tous revêtements de trottoirs de nature à nuire à l'harmonie de l'ensemble du lotissement est interdite. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour assurer sur le trottoir, au droit de leur propriété, un passage facile pour les piétons.

"Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers; il devra faire remettre en bon état les parties détériorées immédiatement et à ses frais.

" Article 6 - Décharges et Dépôts

" Les acquéreurs ne devront faire sur la voie aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

"Les poubelles seront déposées pour la collecte des ordures ménagères aux endroits fixés par l'Administration Municipale.

"Toutefois, pendant la durée de la construction, les matériaux pourront, en cas de nécessité absolue et dûment constatée être déposés sur l'emplacement des trottoirs, au droit du terrain.

## " CHAPITRE 2

### " CLOTURES ET JARDINS

" Article 7 - Mesurage et bornage

" Tout acquéreur devra, dans le mois de la passation du contrat d'acquisition, et à ses frais, faire procéder au mesurage et au bornage de son lot par un géomètre agréé du lotisseur.

" Article 8 - Clôture sur la voie publique

" Dans l'ensemble du lotissement il ne sera pas prévu de clôture, à l'exclusion de la clôture des cours et espaces libres des édifices scolaires. Ces clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur ne devra pas dépasser 0m,40, surmonté d'une clôture en treillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1m,50. Ces clôtures seront doublées d'une haie.

Septième page

15/1

15/1

"Article 9 - Clôture entre domaines privés.

"Les dispositions de l'article 8 ci-dessus s'appliqueront  
"seulement pour ce qui concerne la mitoyenneté entre les édifi-  
"ces scolaires et les différentes propriétés privées.

"Article 10 - Tenue du lotissement

"Tous les lots vendus devront être tenus en bon état de  
"propreté et les jardins convenablement entretenus. Les marges  
"de recul séparant la construction et la voie publique seront  
"traitées en espaces verts plantés.

"Le séchage du linge y est interdit.

"Aucun dépôt d'ordures ou de fumier ne sera toléré sur  
"les voies publiques ou privées.

"Chacun sera tenu d'enfermer les déchets dans des poubel-  
"les closes dont l'enlèvement sera effectué à la diligence de  
"l'Administration Municipale.

"Article 11 - Arbres et plantations

"Il est interdit d'abattre des arbres, de les ébrancher,  
"les mutiler, de cueillir des fleurs, même sauvages. Tout occu-  
"pant d'un local peut faire pousser des plantes grimpantes sur  
"ses murs.

"Les parties communes de l'espace libre seront aménagées  
"en jardins communs et espaces de jeux.

"Le lotisseur, et ultérieurement les acquéreurs, devront  
"faire remplacer les arbres et arbustes morts ou détruits. Tout  
"occupant devra remplacer, à ses frais, les arbres dont il aura  
"provoqué la disparition.

"Article 12 - Véhicules et objets mobiliers

"Etant donné l'interdiction pour tout véhiculémécanique  
"d'utiliser sur certaines voies les signaux avertisseurs et les  
"phares, les conducteurs devront régler leur vitesse en consé-  
"quence.

"Les véhicules devront stationner sur les emplacements de  
"parkings réservés à cet usage.

"La circulation des véhicules sur les allées de moins de  
"2m 50 est interdite.

"En principe les véhicules à moteur (à l'exception des bi-  
"cyclettes à moteur) doivent être remisés dans les garages qui  
"seront édifiés aux abords du lotissement.

"Dans les cas exceptionnels (tel que déménagement), dumen  
"justifiés, leur présence sera tolérée sur les voies de 2 m 50  
"et plus. Ils ne pourront stationner que pour la durée stricto-  
"ment indispensable et à la condition de ne pas gêner la circu-  
"lation.

"Le stationnement nocturne sur les voies de desserte est  
"formellement interdit.

"Il est permis de déposer des meubles de jardin, hamacs,  
"tables, etc... sur les parties communes à condition qu'en aucun

ANTV

by

Huitième page



"cas ce dépôt puisse constituer, par sa permanence, un droit d'occupation.

"Ces objets doivent obligatoirement être rangés dès la chute du jour, à moins d'être occupés par leurs propriétaires.

"Article 13 - Boutiques et Magasins - Publicité

"Les boutiques ne seront exclusivement établies qu'aux endroits prévus par le plan masse.

"Il ne pourra être exercé dans ces locaux aucun commerce qui, par le bruit et les odeurs, serait de nature à incommoder les occupants du domaine.

"Tout propriétaire ou locataire d'une boutique qui voudra modifier l'aspect extérieur de sa devanture devra solliciter l'obtention du permis de construire dans les formes réglementaires et soumettre ses plans à l'Architecte auteur du plan masse afin que l'harmonie générale des façades soit respectée.

"La pose d'enseignes et autres objets à caractère publicitaire fera l'objet de projets qui devront être soumis à l'examen de l'architecte auteur du plan masse.

"Les propriétaires concessionnaires ou locataires des magasins à boutiques devront, chacun en ce qui le concerne, pourvoir à leurs frais exclusifs, à l'entretien et à la réfection des devantures ou vitrines de ces magasins.

"Article 14 - Canalisations

"Les acquéreurs pourront, à tout moment, se brancher sur les canalisations d'amenée d'eau, gaz, électricité, etc... établies par le lotisseur sous la voie publique. Ils auront le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements mais devront remettre sans délai la voie en état. Ils feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires.

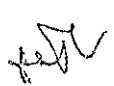

"Chaque acquéreur sera tenu de pourvoir à l'évacuation des eaux vannes et des eaux usées dans les canalisations réglementairement prévues, sans écoulement sur les voies et de manière qu'il n'en résulte aucun dommage ou incommodité pour les lots voisins.

"A partir du moment où des tuyaux d'égouts seront installés, soit sous la chaussée, soit sous l'un des trottoirs, les acquéreurs devront, à leurs frais, amener leurs eaux pluviales et ménagères dans ces canalisations au moyen d'un branchement souterrain et étanche.

"Les branchements devront être exécutés conformément aux prescriptions de la loi n° 51.1099 du quatorze septembre mil neuf cent cinquante et un et des textes réglementaires qui en découlent.

"Article 15 - Fosses, Carrières et Fouilles

"Les fosses d'aisance étanches ou septiques sont interdites, sauf impossibilité technique de raccordement au réseau existant.

  Neuvième page

" Il est également interdit d'ouvrir des carrières et même  
" des fouilles en vue de l'extraction de pierres, sable ou cailloux.

" CHAPITRE 3  
" CONSTRUCTIONS

" Article 16 - Constructions autorisées

" Le lotissement comprend des constructions affectées à  
" l'habitation collective sous forme d'H.L.M., des constructions  
" collectives affectées à l'accession à la propriété, un Centre  
" Commercial, un Centre Administratif, un Centre Culturel, un Cen-  
" tre Médico-Social, des Services publics, une Eglise.

" L'ensemble de ces constructions est indiqué sur le dessin  
" N° 5 315 V I annexé au présent.

" Lorsqu'un acquéreur aura édifié des constructions collec-  
" tives destinées à l'accession à la propriété, il sera tenu d'im-  
" poser aux acquéreurs nouveaux de se grouper en un Syndicat de  
" propriétaires de telle sorte que le lotisseur n'ait à connaître  
" qu'une seule personne pour le lot considéré.

" Article 17 - Interdiction de certains établissements

" Il ne pourra jamais être établi dans le lotissement:

" a) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou  
" immoral;

" b) aucun établissement industriel, même à rez-de-chaussée  
" (en raison des émanations qui pourraient gêner les voisins ou pro-  
" priétaires) - sauf en ce qui concerne des stations-service d'autoc-  
" mobiles et des garages - si l'importance du lotissement le justi-  
" fie. Toutes précautions seront prises pour les isoler suffisam-  
" ment des habitations.

" Article 18 - Implantation et hauteur des constructions

" Les constructions seront obligatoirement implantées sui-  
" vant les dispositions du dessin n° 5.315 V I annexé au présent  
" modificatif du Cahier des Charges.

" Les indications du nombre de niveaux ainsi que les dispo-  
" sitions de plan indiquées sur ce dessin sont impératives.

" Article 19 - Prescriptions diverses concernant l'esthétic-  
" que des constructions

" Les matériaux de remplissage, notamment les briques creu-  
" ses et les agglomérés ne pourront rester apparents sur les pare-  
" ments extérieurs des murs. Il en sera de même de la meulière.

" Sont interdites toutes les imitations de matériaux natu-  
" rels : fausse pierre, fausse brique, faux marbre, faux pans de  
" bois etc...

" Ne seront pas considérés comme tels stuc et pierre recons-  
" tituée.

" Toute peinture distincte de la totalité générale de la  
" construction est interdite si elle n'est motivée par la disposi-

Dixième page

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

"tion même des lignes d'architecture.

"Les devantures de boutiques ou magasins ne pourront être peintes que d'un seul ton, à l'exception des lettres et filets de rechampissage.

"Les façades latérales et postérieures des constructions, ainsi que les façades des annexes, seront traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

" CHAPITRE 4

" CONDITIONS GENERALES

"Article 20 - Prescriptions diverses concernant la tranquillité, l'hygiène et l'entretien.

" Les propriétaires et occupants devront veiller à la tranquillité du lotissement. Celle-ci ne devra, à aucun moment être troublée de leur fait, de celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

"Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine ou un outil de quelque genre que ce soit, de nature à nuire à la solidité des immeubles ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les trépidations, les parasites électriques, ou autrement. Ils devront se conformer, pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

"Tous bruits ou tapages diurnes ou nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des occupants, sont formellement interdits. Ils exposeront, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires conformément aux articles 479, 480, et 482 du Code Pénal.

"Les enfants, pour lesquels l'espace libre commun est particulièrement conçu, pourront y jouer et s'ébattre. Ils s'efforceront de ne se livrer à aucun jeu bruyant.

"Il ne pourra être cassé ni bois, ni charbon dans les appartements et sur les paliers.

"Il ne pourra être mis aux fenêtres, tant sur les façades extérieures qu'intérieures ni sur les balcons, aucun objet pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect du lotissement et du groupe d'habitations.

"Il ne pourra être mis ou étendu de linge aux fenêtres, tant en façade que sur rue ou sur cour, ni dans les couloirs, ni dans les parties communes.

"Les propriétaires sont invités à mettre des fleurs sur les balcons ou aux fenêtres, à condition de prendre toutes dispositions nécessaires pour éviter les chutes d'objets et pour que l'arrosage ne salisse pas les façades ou n'incommode pas les voisins.

"Aucun des usagers ne pourra encombrer les parties communes, routes, cours, passages, vestibules, sorties, etc... ni

Onzième page

*Handwritten marks: a signature and the number 5.*

" y laisser séjourner des objets quelconques, notamment des bicy-  
"clettes.

"Les tapis et chiffons ne pourront être secoués.

" Il ne pourra être fait dans les escaliers ou couloirs et  
"voies aucun travail de ménage (brossage de tapis, cirage des  
"chaussures, etc...)

"La lutte contre les insectes, moyennant les moustiques,  
"sera poursuivie avec rigueur, tant par des mesures tendant à dé-  
"velopper la présence des oiseaux, que par l'emploi d'insectici-  
"des, la recherche des mares, le nettoyage des cheneaux etc...  
"(tout occupant est tenu de veiller à respecter les mesures ci-  
"dessus).

" La lutte contre tous animaux nuisibles, notamment les me-  
"sures de dératisation, seront poursuivies périodiquement.

"Les portes d'entrée des logements, les fenêtres, les per-  
"siennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui  
"des balcons et fenêtres, les auvents, tentes et marquises, même  
"la peinture extérieure et, d'une façon générale, tout ce qui con-  
"tribue à l'harmonie du lotissement, ne pourront être modifiés  
"sans l'avis favorable de l'Urbanisme.

"Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de  
"chacun des propriétaires ou occupants des logements ou lots qui  
"les concerneront.

" Les propriétaires ou occupants des locaux bénéficiant  
"d'une terrasse ou d'un balcon devront, en cas de chute de neige,  
"de feuilles ou autres, et d'une manière générale, chaque fois qu'  
"il sera nécessaire, pourvoir à leurs frais au déblaiement et  
"veiller à ce que les orifices des tuyaux de descente ne soient p  
"pas obstrués.

"Les cheminées seront ramonées une fois l'an.

"Pendant les gelées, toutes précautions seront prises par  
"les occupants en vue d'éviter la rupture des conduits d'évacua-  
"tion des eaux.

#### "Article 21 - Règlement sanitaire

"Le lotissement constituant essentiellement une aggloméra-  
"tion au sens de la loi du quinze février mil neuf cent deux, il  
"est expressément stipulé qu'il sera soumis dans toutes ses par-  
"ties aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, quel  
"que soit par ailleurs le règlement applicable au reste de la com-  
"mune.

#### "Article 22 - Assurance contre l'incendie.

" Tout acquéreur devra faire assurer les constructions éle-  
"vées sur son terrain à une Compagnie solvable et pour leur va-  
"leur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance con-  
"tre le recours des voisins, correspondant à la valeur réelle des  
"deux immeubles les plus proches.

"Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement

RTV

h

Douzième page

"payé, le vendeur aura le privilège sur l'indemnité due en cas  
"d'incendie.

"Article 23 - Litiges entre acquéreurs

"Le vendeur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et  
"de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le  
"lotissement, sauf celles qui découlent des présents programmes  
"et cahier des charges, ou de mitoyenneté, indiquées aux actes d  
"vente.

"Il fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, en-  
"tier abandon de ses droits, de façon que tout propriétaire ac-  
"quéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des co  
"ditions imposées par le présent cahier des charges auxquelles i  
"auraient contribué.

"En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés  
"seront subrogés dans tous les droits du vendeur, à l'effet d'ex  
"ger directement l'exécution desdites conditions, et toute dis-  
"cussion devra se vider directement entre eux, sans que, dans  
"aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du vendeur  
"puisse être exigée.

"Pour le Maire de Rouen,

"Signé E. LARUELLE, Adjoint.

"Le 2 Décembre 1957."

§ III

Droit de propriété de la Société en nom collectif "SINVIM et C  
sur le Centre commercial faisant l'objet du présent règlement de  
co-propriété .

Du chef de la Société "SINVIM et Cie"

Le Centre commercial du CHATELET II édifié à Rouen, 23 à 29  
Place Alfred de Musset, faisant l'objet du présent règlement de  
co-propriété, appartient à la Société en nom collectif "SINVIM e  
Cie" savoir :

- Le terrain, d'une contenance de huit cent quatre vingt  
quatre mètres carrés soixante huit décimètres carrés constituant  
le lot numéro 13 du lotissement communal créé par la Ville de  
ROUEN, Quartier des Sapins, dit "Zone B" relaté sous le chiffre  
I du présent exposé,

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la Ville  
de ROUEN aux termes d'un acte administratif en date à Rouen du  
sept Novembre mil neuf cent soixante huit portant la mention  
d'enregistrement suivante: "Enregistré à Rouen (A.C.) Bordereau  
2550/9 le seize Décembre mil neuf cent soixante huit, folio 61.  
Reçu: Gratis. Le Receveur Principal (signé Illisiblement) I.M.5.  
N° 999. Recette de mille dix neuf, quarante deux Francs (1019,42  
Quittance n° 138.",

Moyennant le prix de vingt deux mille cinq cent six francs  
vingt cinq centimes (22.506,25), payé comptant, sans deniers  
d'emprunt ni subrogation, aux termes du contrat qui en contient

LMV

h

Treizième page

quittance.

Ce contrat a été publié au premier bureau des hypothèques de Rouen le vingt trois Décembre mil neuf cent soixante huit, Volume 2228 N° 2.

Observation étant ici faite que la vente dont il s'agit avait fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de ROUEN du trente et un Janvier mil neuf cent soixante six approuvée par arrêté de Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime en date du douze mai mil neuf cent soixante six.

- Les constructions pour les avoir fait édifier sur le terrain ci-dessus désigné, sans avoir conféré de privilège d'architectes ou d'entrepreneurs et après avoir obtenu, de Monsieur le Préfet de la Région de Haute-Normandie, suivant arrêté en date du vingt cinq Février mil neuf cent soixante cinq, le permis de construire n° 76 540 534 260, et le douze juin mil neuf cent soixante

~~Le \_\_\_\_\_ mil neuf cent soixante neuf Monsieur le Maire de la Ville de ROUEN (Service de l'Urbanisme) a délivré le récépissé de la déclaration prévue à l'article 23 du décret n° 61 1.036 du treize Septembre mil neuf cent soixante et un et le douze Juin \_\_\_\_\_ neuf \_\_\_\_\_ suivant (1969), Monsieur le Préfet de la Région de Haute-Normandie a délivré le certificat de conformité.~~

Une photocopie du permis de construire, du récépissé de déclaration et de l'achèvement des travaux et du certificat de conformité est demeurée ci-annexée après mention.

#### Du chef de la Ville de ROUEN

Le terrain loti par la Ville de ROUEN ainsi qu'il a été dit sous le chiffre I du présent exposé, constituait autrefois la ferme dite "Ferme du Petit Chatelet" que la ville de ROUEN a acquise

De Madame Ernestine Gabrielle FERMENT, propriétaire, demeurant à Grand-Couronne 44 Rue Pierre Corneille, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Amand Alcide LECOEUR, née à Houpeville (Seine-Maritime), le onze avril mil huit cent soixante dix huit,

Aux termes d'un contrat passé devant Me François DESCHAMPS, notaire à Grand-Couronne et Me Lucien GUERIN, notaire à Rouen, pré-décédé et Me MABRIEZ, notaire substitué, le premier juin mil neuf cent cinquante cinq,

Moyennant le prix de trente millions d'anciens francs qui a été stipulé payable, sans intérêts, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Dans ce contrat, Madame LECOEUR :

a) a déclaré :

Qu'elle était veuve en premières noces et non remariée;

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été tutrice de mineurs ou d'interdits ni comptable de deniers publics;

Qu'elle n'était pas et n'avait jamais été inscrite au registre du Commerce;

Et qu'elle n'était pas touchée ni susceptible de l'être par les dispositions des ordonnances relatives aux profits illicites et à l'indignité nationale.

*NOU*

9

Quatorzième page

b) et a renoncé expressément à tous droits de préemption pouvant résulter à son profit de toutes lois, décrets-lois ou de tous autres textes en vigueur.

Le contrat de vente dont l'analyse précède a été transcrit au premier bureau des hypothèques de Rouen le vingt cinq juin mil neuf cent cinquante cinq, volume 2879 Numéro 4.

Sur cette transcription et à la date du même jour, Monsieur le Conservateur des hypothèques audit bureau a délivré, du chef de la venderesse et de trois précédents propriétaires, un état dit "sur transcription" qui n'a révélé l'existence d'aucune inscription transcription, saisie ou mention quelconque.

Aux termes d'un acte reçu par Me Lucien GUERIN, notaire sus-nommé, le vingt juillet mil neuf cent cinquante cinq, la Ville de Rouen s'est, en conformité de l'article 1er du décret-loi n° 55-630 du vingt mai mil neuf cent cinquante cinq, et à la réquisition expresse de Madame LECOEUR, venderesse, libérée entre les mains de Me DESCHAMPS, notaire sus-nommé, de la somme de trente millions d'anciens francs représentant le montant de son prix d'acquisition.

#### Du chef de Madame veuve LECOEUR

La "Ferme du Petit Chatelet" appartenait antérieurement à Madame veuve LECOEUR, sus-nommée, ainsi qu'il va être expliqué :

I- Elle dépendait originellement de la communauté légale de biens qui existait entre Monsieur Amand Alcide LECOEUR, et Madame Ernestine Gabrielle FERMENT à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de la commune d'Houpeville le douze avril mil huit cent quatre vingt dix huit par suite de l'acquisition qui sera ci-après relatée.

II- Aux termes de son testament olographe en date à Petit-Couronne du six mars mil neuf cent trente sept, déposé après les constatations légales et en vertu d'ordonnance de justice, au rang des minutes de Me René DESCHAMPS, notaire à Grand-Couronne, suivant acte par lui dressé le vingt huit août mil neuf cent quarante sept, Monsieur LECOEUR, sus-nommé, a institué son épouse née FERMENT pour sa légataire universelle en toute propriété.

III- Monsieur LECOEUR, sus-nommé, en son vivant cultivateur demeurant à Petit-Couronne, 1 rue Pierre Corneille, est décédé audit lieu le vingt quatre juillet mil neuf cent quarante sept, époux en premières noces de Madame Ernestine Gabrielle FERMENT, sans laisser aucun ascendant ni aucun descendant et par conséquent aucun héritier à réserve, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé après son décès par Me René DESCHAMPS, notaire sus-nommé le vingt huit août mil neuf cent quarante sept.

IV- Par suite, le legs universel profitant à Madame veuve LECOEUR née FERMENT a pu recevoir son entière exécution et ladite dame a été envoyée en possession pure et simple de son legs uni-

*astv* *4*  
Quinzième page

versel suivant ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Civil de Première Instance de Rouen en date du trente septembre mil neuf cent quarante sept, dont la grosse a été déposée au rang des minutes de Me DESCHAMPS, notaire sus-nommé, suivant acte par lui dressé le onze octobre suivant.

V.- L'attestation prescrite par le décret-loi du trente octobre mil neuf cent trente cinq a été dressée par Me René DESCHAMPS, notaire sus-nommé, le vingt trois décembre mil neuf cent quarante sept et une expédition de cet acte a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Rouen le seize Janvier mil neuf cent quarante huit, volume 2.424 Numéro 94.

Du chef de la communauté LECOEUR-FERMENT

Ce même immeuble dépendait originairement de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur et Madame LECOEUR-FERMENT au moyen de l'acquisition que Monsieur LECOEUR en avait faite seul, au cours du mariage et pour le compte de la communauté, de Monsieur Jules Ferdinand LANCESSEUR, propriétaire et industriel, et Madame Louise Sophie Elisabeth GAILLARD, son épouse, demeurant ensemble à Rouen, boulevard de l'Yser n° 107, suivant contrat passé devant Me CARLIEZ, notaire à Grand-Couronne, le seize juin mil neuf cent vingt trois, moyennant le prix principal de cent cinquante mille anciens francs payé comptant et quittancé audit contrat.

Dans ce contrat, les vendeurs ont déclaré sous le titre "Etat Civil" :

Qu'ils étaient époux en premières noces et soumis au régime dotal avec société d'acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me DUMORT, notaire à Rouen (l'un des prédécesseurs médiats du notaire soussigné), le dix sept mars mil huit cent quatre vingt cinq, contenant constitution en dot par l'épouse de ses biens propres, avec obligation d'emploi de ceux par elle aliénés, soit en acquisitions d'immeubles soit en rentes sur l'Etat Français, obligations de chemins de fer français garanties par l'Etat, obligations du Crédit Foncier de France et autres;

Qu'ils n'étaient et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ni d'interdits, ni comptables de deniers publics et que Madame LANCESSEUR, à laquelle appartenait l'immeuble vendu, n'avait jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale;

Et ils se sont obligés solidairement entre eux à employer le montant du prix de la vente de l'une des manières prescrites par leur contrat de mariage et à justifier de cet emploi et de son acceptation dans un délai de deux mois du jour de l'acte.

Cet emploi a été régulièrement effectué, constaté et accepté par Madame LANCESSEUR autorisée de son mari ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Me Clovis GUERIN, notaire à Rouen, prédécesseur médiateur du notaire substitué, le dix octobre mil neuf cent vingt quatre.

Seizième page

*est* 7



Une expédition du contrat dont l'analyse précède a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Rouen le douze septembre mil neuf cent vingt trois, volume I043, Numéro I8 et inscription a été prise d'office, volume 321 Numéro 2, pour sûreté du remploi auquel était astreinte la venderesse.

Les état et certificat délivrés sur cette transcription, le même jour, du chef de la venderesse et des anciens propriétaires, étaient entièrement négatifs (inscription d'office exceptée).

En raison des déclarations faites par les vendeurs sur leur état-civil et ci-dessus rappelées, Monsieur LECOEUR n'a pas jugé à propos de faire remplir sur son acquisition les formalités de purge des hypothèques légales.

Mainlevée de l'inscription d'office précitée a été donnée aux termes de l'acte de constatation d'emploi sus-énoncé et la radiation en a été opérée depuis ainsi déclaré.

#### § IV

#### Rappel des servitudes dont le Centre Commercial est grevé ou qui lui profitent.

Les immeubles édiés dans la "Zone B" des Sapins l'ont été conformément à un plan-masse ainsi qu'il a été dit à § I de l'exposé.

Apparemment :

- L'immeuble appelé "Henri Rousseau" situé 30 Place Alfred de Musset appartenant à l'Office Public d'Habitations à Loyer Modéré de la Ville de Rouen édié sur le lot n° 15;

- L'immeuble situé 31 Place Alfred de Musset appartenant à La Caisse Primaire de Sécurité Sociale de Rouen édié sur le lot n° 16;

- Et le Centre Commercial édié sur le lot n° 13 et faisant l'objet du présent règlement de co-propriété, forment un ensemble.

Toutefois, le Centre Commercial est, sur le plan de la construction, séparé des deux immeubles qui lui sont contigus à l'ouest et au sud par des joints de dilatation en sorte qu'il forme une entité architecturale distincte de ces deux autres immeubles.

Cependant la contiguïté de ces trois immeubles a entraîné les servitudes suivantes qui sont pour la plupart expliquées sur le plan dressé par l'ACOPA le trente juillet mil neuf cent soixante quatre portant les références 704 B ch. 1 dessin 7762 A4 dont un exemplaire est demeuré ci-annexé après mention.

#### I- Au niveau de l'infrastructure:

Les semelles de fondations de l'immeuble "Henri Rousseau" appartenant à l'Office Public d'Habitations à Loyer Modéré de la Ville de ROUEN empiètent sur le lot N° 13 sur lequel a été édié

Dix septième page

*rest* *7*

le Centre Commercial objet du présent règlement de co-propriété (Schéma n° 6 du plan).

II- Au niveau de la galerie technique longeant l'immeuble "Henri Rousseau" et la partie Nord-ouest de l'immeuble appartenant à la Caisse Primaire de Sécurité Sociale de Rouen.

1°- Cette galerie a été construite sur le lot n° 13. (Schéma 5 du plan).

Des canalisations permettant l'évacuation des eaux pluviales et usées :

- de l'immeuble "Henri Rousseau" (lot n° 15);
- et du Centre Commercial (lot n° 13);

Passent dans cette galerie technique.

2°- La canalisation d'assainissement du centre commercial est branchée sur celle construite par l'O.P.H.L.M. de la Ville de Rouen (Schéma 4 du plan).

3° De plus, il est prévu que des canalisations permettant l'évacuation des eaux pluviales et usées des immeubles qui seraient édifiés au nord du Centre Commercial pourront soit être raccordées sur celles existant actuellement soit emprunter la galerie technique.

D'une manière plus générale, la Ville de ROUEN dans le contrat de vente du sept Novembre mil neuf cent soixante huit analysé sous § III de l'exposé, s'est réservé le droit d'installer sur l'immeuble en cause toutes canalisations publiques.

Et à ce sujet il est précisé qu'une canalisation d'assainissement passe sous la galerie sud (schéma 11).

III- Au niveau du sous-sol :

1°) L'accès à la galerie de desserte des réserves s'effectue à partir de la rue Henri Dunan, par trois passages couverts édifiés dans le sous-sol de l'immeuble "Henri Rousseau".

Les livraisons effectuées au profit des commerçants du Centre Commercial s'effectueront par ces trois couloirs qui se trouvent grevés d'une servitude de passage au profit dudit Centre.

(Schéma 1).

2°) Dans le vide sanitaire sur lequel la galerie sud est en partie construite et sous le plancher haut du local servant à entreposer des poubelles qui fait suite à ce vide sanitaire, passe le réseau primaire du chauffage urbain alimentant la sous-station construite dans le sous-sol de l'immeuble "Henri Rousseau" (Schéma 8).

3°) La sous-station dont il s'agit permet la desserte en chauffage:

- de l'immeuble "Henri Rousseau";
- De celui appartenant à la Caisse Primaire de Sécurité Sociale;

(Schéma 12).

- Et du Centre Commercial.

(Schéma 3).

Dix huitième page

4°) Le réseau secondaire de chauffage alimentant l'immeuble appartenant à la Caisse Primaire de Sécurité Sociale de Rouen passe dans le local servant à entreposer les poubelles.  
(Schéma 10).

5°) Dans le vide sanitaire sur lequel la galerie sud est en partie construite et dans le local servant à entreposer les poubelles, passent, par ailleurs, les canalisations d'eau potable desservant tant ce local que l'immeuble "Henri Rousseau".  
(Schéma 7).

6°) La ventilation haute du local servant à entreposer les poubelles s'effectue par un conduit aménagé à l'intérieur des appartements adjacents au pignon sud de l'immeuble "Henri Rousseau" lequel conduit monte jusqu'au fait de l'immeuble.  
(Schéma 2).

#### IV- Au niveau du rez-de-chaussée :

1°) La galerie couverte entourant entièrement le Centre Commercial est édiflée sur le sol de l'immeuble faisant l'objet du présent règlement de co-propriété. Elle est cependant grevée dans sa partie Ouest et Sud d'une servitude de passage au profit de l'immeuble "Henri Rousseau".  
(Schéma 9).

2°) Cette galerie (et plus généralement le Centre Commercial) est grevée dans toute la partie où elle est contigüe avec l'immeuble "Henri Rousseau" d'une servitude de vues droites qui bénéficie à cet immeuble.

3°) L'avent de la galerie dans sa partie sud entre les points A et B du dessin n° 5.315 V1 dont il sera fait état sous l'article 2 du règlement de co-propriété a été construit par la Caisse Primaire de Sécurité Sociale en porte à faux de son propre immeuble. Il appartient donc à cette Caisse (qui bénéficie de ce fait d'une servitude de surplomb sur le Centre Commercial).

4°) Enfin les galeries couvertes qui longent le Centre Commercial devant et derrière (c'est-à-dire à l'Est et à l'Ouest) pourront être prolongées vers le Nord sur le terrain qui appartient actuellement à la Ville de ROUEN selon les stipulations contenues dans le contrat de vente du sept Novembre mil neuf cent soixante huit ci-après littéralement rapportées.

Les servitudes dont il vient d'être question ont été créées ou ont été rappelées aux termes du contrat de vente par la Ville de ROUEN à la Société "SINVIM et Cie" du sept Novembre mil neuf cent soixante huit analysé sous § III du présent exposé, dans les termes ci-après littéralement rapportés :

#### "CONVENTIONS PARTICULIERES

"1°- La Ville de ROUEN a le droit d'installer sur la parcelle cédée toutes canalisations publiques nécessaires, la S.I.C.C.E.T. reconnaissant à la Ville de ROUEN ou à toutes en -

Dix Neuvième page

ASV

6

"reprises concessionnaires le droit d'accéder auxdites canalisations pour y effectuer tous travaux d'entretien et de réparation

"2° - La S.I.C.C.E.T. a le droit d'édifier dans le but de faciliter l'accès de la clientèle aux magasins et d'assurer une certaine unité architecturale, sur les terrains qui demeureront la propriété de la Ville, des galeries et passages couverts reliant entre eux les bâtiments du Centre Commercial.

"Il est précisé que pour la construction de ces passages couverts la S.I.C.C.E.T. devra prendre toutes précautions utiles en accord avec la Ville de ROUEN, notamment en ce qui concerne ceux qui seront édifiés au-dessus de canalisations publiques, l'entretien et la réparation de ces passages incomberont à la S.I.C.C.E.T. même en cas de rupture de ces canalisations.

" SERVITUDES.

"Les servitudes ici énoncées sont expliquées en un plan n° 704 B dessin n° 7.762. A4 dressé par Monsieur TOUGARD, Architecte D.P.I.G. G.P.R. ci-après annexé.

"I- Aux termes d'un acte en date des neuf et seize Mars mil neuf cent soixante six, publié au premier bureau des Hypothèques de Rouen le quatre avril mil neuf cent soixante six, volume I55I n° 14, contenant vente par la Ville de ROUEN à la Caisse Primaire de Sécurité Sociale de Rouen de la parcelle de terrain de deux cent quatre mètres carrés cadastrés sous le n° 11 de la première section et formant le lot n° 16 du lotissement, les servitudes suivantes ont été constituées entre la Caisse Primaire de Sécurité Sociale et la Ville de Rouen ou toute autre personne qui se substituerait à eux.

"A/ Servitudes grevant la parcelle de terrain portant le n° 16 appartenant à la Caisse Primaire de Sécurité Sociale de Rouen et profitant à la parcelle formant le lot n° 13 du lotissement:

"La Ville de Rouen a le droit d'appuyer les auvents et couvertures de passage, lui appartenant selon le plan des architectes approuvé par elle, sur les bâtiments construits sur la parcelle n° 16.

"B- Servitudes grevant la parcelle formant le lot n° 13 et profitant à la parcelle portant le n° 16 sus-indiquée:

"I°- La Caisse Primaire de Sécurité Sociale a le droit d'appuyer les auvents et couvertures de passage lui appartenant sur les bâtiments construits sur la parcelle formant le lot n° 13,

~~"2°- La Caisse Primaire de Sécurité Sociale a le droit de d'appuyer les auvents et couvertures de passage lui appartenant sur les bâtiments construits sur la parcelle formant le lot n° 13.~~

" 2°- La Caisse Primaire de Sécurité Sociale a le droit pour desservir son immeuble de faire passer sur la parcelle n° 13 un

Vingtième page

*adr* *h*

" réseau secondaire de chauffage (figurant sous le n° I2 sur le "plan).

"II- Aux termes d'un acte en date du seize mai mil neuf cent soixante huit, publié au premier bureau des hypothèques à Rouen le vingt cinq Juin mil neuf cent soixante huit, volume 2087 N° 11, contenant vente par la Ville de Rouen à l'Office Public d'Habitations à Loyer Modéré de la Ville de Rouen d'un terrain de cinq cent vingt huit mètres carrés dix neuf (528,19 M2) cadastré sous le n° 11 de la première section et constituant une partie du lot n° 15 du lotissement, les servitudes suivantes ont été constituées entre la Ville de Rouen et l'Office d'Habitations à Loyer Modéré de la Ville de ROUEN ou toute autre personne qui se substituerait à eux.

" A- Servitudes grevant la parcelle de terrain formant le lot n° 15, appartenant à l'Office Public d'Habitations à Loyer Modéré de la Ville de ROUEN et profitant à la parcelle formant le lot n° 13 du lotissement:

"I°- La Ville de ROUEN A droit de passage à rez-de-chaussée de l'immeuble Henri Rousseau (construit par l'Office sur le lot n° 15), au niveau des parkings, pour accéder à la galerie desservant les sous sols des futurs commerces (figurant sous le n° 1 sur le plan),

"2°- La Ville de Rouen peut faire passer une gaine verticale sur toute la hauteur de l'immeuble Henri Rousseau à l'intérieur des appartements adjacents au pignon Sud, pour ventiler le local poubelles des futurs commerces (figurant sous le n° 2 du plan),

"3°- La Ville de ROUEN peut brancher une canalisation secondaire pour le chauffage des futurs commerces sur la sous-station située dans l'immeuble Henri Rousseau (figurant sous le n° 3 du plan).

"B- Servitudes grevant la parcelle de terrain formant le lot n° 13 et profitant à la parcelle n° 15 sus-indiquée:

"I°- L'Office Public d'Habitations à Loyer Modéré de la Ville de Rouen peut brancher la canalisation d'assainissement de l'immeuble Henri Rousseau sur celle posée dans la galerie technique située sur le terrain formant le lot n° 13 (figurant sous le n° 4 du plan),

"2°- L'Office Public d'Habitations à Loyer Modéré de la Ville de Rouen peut empiéter sur le terrain formant le lot n° 13 pour y construire les regards et canalisations de l'immeuble construit sur le parcelle portant le n° 15 (figurant sous le n° 5 du plan),

" 3°-L'office peut également empiéter sur le terrain formant le lot n° 13 pour y construire les semelles de fondations de l'immeuble construit par lui sur le lot n° 15 (figurant sous le n° 6 du plan),

Vingt et unième page

- "4°- L'Office peut faire passer sur le terrain formant le lot n° 13, la canalisation d'eau desservant l'immeuble construit sur le lot n° 15 (figurant sous le n° 7 sur le plan),
- "5°- L'Office peut également y faire passer le réseau primaire de chauffage vers la sous-station située dans l'immeuble Henri Rousseau (figurant sous le n° 8 du plan),
- "6°- Les usagers de l'immeuble Henri Rousseau ont droit de passage par la galerie desservant les façades des arrières des futurs commerces du lot n° 13."

§ V

Prescriptions d'Urbanisme et de Voirie

Chaque acquéreur d'un lot ci-après défini, fera son affaire personnelle de toutes servitudes ou sujétions d'urbanisme ou de voirie qui peuvent grever soit le Centre Commercial dans son ensemble soit le lot par lui acquis et qui résulteraient :

- a) de tout projet ou plan d'urbanisme (directeur ou de détail) d'alignement, d'extension ou d'aménagement;
- b) de tout schéma d'aménagement d'urbanisme directeur ou de secteur;

c) de tout plan d'occupation des sols;

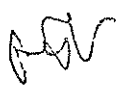

locaux ou régionaux s'appliquant à la Ville de ROUEN.

A cet égard, il sera fait référence au certificat d'urbanisme délivré par Monsieur l'Ingénieur Réviseur Chef de la Division de l'Utilisation du droit des sols, à la Direction Départementale de la Seine-Maritime du Ministère de l'Equipement le vingt deux Juillet mil neuf cent soixante neuf qui est demeuré ci-annexé après mention et duquel il résulte que le Centre Commercial dont il s'agit est compris selon le plan communal de Rouen dans une zone d'habitation à faible densité et n'est pas, par ailleurs, frappé d'alignement.

§ VI

Application des règles sur la publicité foncière

Afin de satisfaire aux dispositions relatives à la publicité foncière, il est ici indiqué qu'il a été omis de préciser dans le contrat de vente par la Ville de ROUEN à la Société "SINVIM et Cie" passé en la forme administrative le sept Novembre mil neuf cent soixante huit analysé sous l'§ III ci-dessus, que la Société Immobilière du Centre Commercial du CHATELET (S.I.C.C.E.T) est une Société en nom collectif qui a pour raison sociale "SINVIM et Cie" et qui est immatriculée au Registre du Commerce de la Seine sous le n° 65 B 2009.

  Vingt deuxième page

Le comparant es-qualités ajoute qu'il y a bien entendu identité de personne entre la Société Immobilière du Centre Commercial du Chatelet "S.I.C.C.E.T." avec laquelle la Ville de ROUEN a contracté aux termes de l'acte pré-rappelé et la Société "SINVIM et Cie" .

CET EXPOSE étant terminé, le comparant es-qualités, a établi ainsi qu'il suit le règlement de co-propriété et l'état descriptif de division du Centre Commercial du CHATELET II édifié à ROUEN, 23 à 29 Place Alfred de Musset.

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- PARTIE PRELIMINAIRE -

CHAPITRE Ier

Dispositions Générales

Article Ier

Le présent règlement de co-propriété a été dressé conformément aux dispositions de la loi N° 65- 557 du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq, complétée par la loi n° 66-1006 du vingt huit Décembre mil neuf cent soixante six et du décret n° 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq précitée, dans le but :

1°- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.

2°- De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des co-propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque co-propriétaire.

3°- De fixer les droits et obligations des co-propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et 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 co-propriétaire au paiement des charges.

5°- Et de préciser les conditions dans lesquelles seront prises les décisions extraordinaires concernant l'immeuble.

Ce règlement de co-propriété et toute modification qui lui serait apportée, en respectant les conditions prévues au Chapitre Ier du Titre V de la troisième partie ci-après, seront obligatoires pour tous les copropriétaires d'une partie quelconque de

Vingt troisième page

*me* *G*

l'immeuble, leurs ayants-droit ou leurs ayants-cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre 3 du Livre 2 du Code Civil pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage). Il sera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il en sera fait mention dans tous les actes et contrats déclaratifs ou translatifs de propriété concernant un lot dépendant dudit immeuble.

Ce règlement de co-propriété entrera en vigueur à partir du jour de la réalisation de la première vente d'un lot dépendant de l'immeuble.

## CHAPITRE II

### Désignation de l'Immeuble

#### Article 2 -

Le présent règlement de co-propriété s'applique à un immeuble édifié sur un terrain situé à ROUEN, 23, 24, 25, 26, 27, 28 et 29 Place Alfred de Musset, à proximité de la rue Henri Dunan:

- D'une superficie d'après mesurage de huit cent quatre vingt quatre mètres carrés soixante huit décimètres carrés, figurant au cadastre section première sous le numéro 11p;

- Formant le lot numéro 13 du lotissement communal créé par la Ville de ROUEN, Quartier des Sapins dit "Zone B".

Ce lot numéro 13:

Est défini aux termes d'un arrêté de Monsieur le Préfet de la Région de la Haute-Normandie, Préfet de la Seine-Maritime en date du cinq juillet mil neuf cent soixante huit, publié au premier bureau des hypothèques de Rouen le vingt deux juillet mil neuf cent soixante huit, volume 2104 Numéro 15;

Et figure sous teinte rouge en un plan auun/cinq centièmes dressé par l'ACOPA (Messieurs TOUGARD, BONNET et RATIER, Architectes, à ROUEN, 20 Rue de Fontenelle), le neuf mai mil neuf cent soixante deux, modifié et complété à diverses reprises et pour la dernière fois le vingt quatre mai mil neuf cent soixante huit, portant les références 704 B CH 1, Dessin 5315 V 1, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé après mention.

L'immeuble en cause est composé d'un bâtiment de simple rez-de-chaussée édifié partie sur sous-sol et partie sur terre-plein.

Il comprend :

Au sous-sol (au même niveau que la rue Henri Dunan) :

Vingt quatrième page



- Sept cellules à usage de réserves, couloir d'accès et local pour entreposer les poubelles.

Galerie technique sous le couloir d'accès et le local à poubelles.

Au rez-de-chaussée (de plein pied avec la place Alfred de Musset) et auquel on accède par ailleurs de la rue Henri Dunan par un escalier de libre accès au public faisant également partie de l'immeuble dont on s'occupe :

Huit cellules à usage commercial avec galerie couverte autour. (L'auvent de cette galerie dans sa partie sud entre les points A et B du plan sus-énoncé appartient à la Caisse Primaire de Sécurité Sociale de Rouen ainsi qu'il est dit sous § IV de l'exposé).

Il est borné :

- Devant, à l'Est, par la Place Alfred de Musset;
- Derrière, à l'Ouest, par l'immeuble appelé "Henri Rousseau" situé 30 Place Alfred de Musset, appartenant à l'Office Public d'Habitations à Loyer Modéré de la Ville de Rouen, édifié sur le lot n° 15 de la Zone B des Sapins, et aux deux extrémités par des espaces publics;
- D'un côté, au Sud, par un immeuble appartenant à la Caisse Primaire de Sécurité Sociale de Rouen édifié sur le lot n° 16 de cette même Zone;
- Et d'autre côté, au Nord, par un terrain appartenant à la Ville de ROUEN, destiné à être incorporé à futur lot de la Zone B des Sapins.

#### PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention deux plans au un/cinquième dressés par l'ACOPA (Messieurs TOUGARD, BONNET et RATIER architectes à Rouen, 20 Rue de Fontenelle) savoir :

- Plan du sous-sol de l'immeuble daté du treize mai mil neuf cent soixante quatre modifié pour la dernière fois le neuf avril mil neuf cent soixante neuf portant les références 495 C, Dessin n° 6870 I 6 (Dossier 495 C);
- Et plan du rez-de-chaussée daté du dix neuf mai mil neuf cent soixante quatre, modifié à différentes reprises et pour la dernière fois le quinze février mil neuf cent soixante sept portant les références 495 C Dessin n° 6.879 17 (dossier 495/C).

#### NUMEROTAGE DE L'IMMEUBLE

Le numérotage de l'immeuble, tel qu'indiqué ci-dessus, résulte d'un arrêté de Monsieur le Maire de la Ville de ROUEN en date du vingt deux Janvier mil neuf cent soixante neuf approuvé par Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime le trente et un Janvier mil neuf cent soixante neuf.

Vingt cinquième page

PREMIERE PARTIE

" PARTIES PRIVATIVES " et " PARTIES COMMUNES "

CHAPITRE Ier

Définition des "PARTIES PRIVATIVES"

Article 3 -

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

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

- Les revêtements superficiels des plafonds et des sols (à l'exception des gros oeuvres des planchers y compris les solives, planches, ourdis, dalles qui sont "parties communes");
- Les cloisons de répartition intérieure avec les portes, s'il en existe;
- Les portes d'entrée, les vitrines et devantures de magasin à l'exclusion des frontons, bandeaux et corniches de façades proprement dites de l'immeuble qui sont "parties communes";
- Toutes les canalisations intérieures;
- Les conduits réservés aux installations sanitaires des commerçants et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux;
- Les conduits de fumée individuels (coffres et gaines), les têtes de cheminée, les conduits d'aération des sanitaires et les souches de toute nature.

La présente désignation est énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.

Les séparations entre les locaux, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, sont mitoyennes entre les propriétaires voisins.

CHAPITRE II

Définition des "PARTIES COMMUNES"

Article 4 -

Les "parties communes" générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un co-propriétaire déterminé. Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol ;
- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons (mitoyens ou non);

Vingt sixième page

- Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol, parties privatives comme il est dit ci-dessus;
  - Les couvertures de l'immeuble et toutes les terrasses accessibles et non accessibles, les auvents;
  - Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes ou descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf, toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur d'une cellule et pouvant être affectées à l'usage exclusif de celle-ci);
  - Le local servant à entreposer les poubelles, la galerie technique;
  - Les transformateurs, les installations générales de téléphone;
  - Les couloirs de circulation, les galeries et tous autres dégagements;
  - Tous accessoires de ces parties communes, tels qu'installations d'éclairage et de chauffage.
- Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des co-propriétaires. Elles appartiendront aux divers co-propriétaires de lots, dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division ci-après établi.

#### Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol;
- Le droit 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, d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

### DEUXIEME PARTIE

#### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

##### Article 5 -

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de quinze lots numérotés de UN à QUINZE.

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des "parties privatives "

*fer* *h*  
Vingt septième page

réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes exprimées en millièmes. Les lots de l'immeuble sont désignés ainsi qu'il suit :

A- Cellules à usage commercial au rez-de-chaussée  
(du Sud au Nord)

LOT Numéro 1 -

Une cellule à usage commercial portant le numéro 1 du plan du rez-de-chaussée et se composant d'un local d'une superficie de trente six mètres carrés soixante quinze décimètres carrés environ (36 M2 75 Dm2).

Et les quarante neuf/Millièmes de la co-propriété du sol et des parties communes ci..... 49/I.000°

LOT Numéro 2 -

Une cellule à usage commercial portant le numéro 2 du plan du rez-de-chaussée et se composant d'un local d'une superficie de trente six mètres carrés soixante quinze décimètres carrés environ (36 M2 75 Dm2) avec trémie d'accès à la réserve numéro 9.

Et les quarante neuf/Millièmes de la co-propriété du sol et des parties communes ci ..... 49/I.000°

LOT Numéro 3 -

Une cellule à usage commercial portant le numéro 3 du plan du rez-de-chaussée et se composant d'un local d'une superficie de soixante treize mètres carrés cinquante décimètres carrés environ (73 M2 50 Dm2), avec trémie d'accès à la réserve numéro 10.

Et les quatre vingt seize/Millièmes de la co-propriété du sol et des parties communes ci..... 96/I.000°

LOT Numéro 4 -

Une cellule à usage commercial portant le numéro 4 du plan du rez-de-chaussée et se composant d'un local d'une superficie de soixante treize mètres carrés cinquante décimètres carrés environ (73 M2 50 Dm2) avec trémie d'accès à la réserve numéro 11.

Et les quatre vingt seize/Millièmes de la co-propriété du sol et des parties communes ci.... 96/I.000°

LOT Numéro 5 -

Une cellule à usage commercial portant le Numéro 5 du plan du rez-de-chaussée et se composant d'un local d'une superficie de soixante

A reporter: 290/I.000°

ATV

h

Vingt huitième page



espace notarial

espace notarial

Report:

LOT Numéro 10 -  
Une cellule à usage de réserve portant le numéro 10 du plan du sous-sol et se composant d'un local d'une superficie de trente huit mètres carrés cinquante décimètres carrés environ (38 M2 50 Dm2).

716/I.000°

Et les quarante/Millièmes de la co-propriété du sol et des parties communes ci .....

40/I.000°

LOT Numéro 11 -  
Une cellule à usage de réserve portant le numéro 11 du plan du sous-sol et se composant d'un local d'une superficie de trente huit mètres carrés cinquante Décimètres carrés environ (38 M2 50 Dm2).

Et les quarante/Millièmes de la co-propriété du sol et des parties communes ci .....

40/I.000°

LOT Numéro 12 -  
Une cellule à usage de réserve portant le numéro 12 du plan du sous-sol et se composant d'un local d'une superficie de trente huit mètres carrés cinquante décimètres carrés environ (38 M2 50 Dm2).

Et les quarante/Millièmes de la co-propriété du sol et des parties communes ci .....

40/I.000°

LOT Numéro 13 -  
Une cellule à usage de réserve portant le numéro 13 du plan du sous-sol et se composant d'un local d'une superficie de trente huit mètres carrés cinquante décimètres carrés environ (38 M2 50 Dm2).

Et les quarante/Millièmes de la co-propriété du sol et des parties communes ci .....

40/I.000°

LOT Numéro 14 -  
Une cellule à usage de réserve portant le numéro 14 du plan du sous-sol et se composant d'un local d'une superficie de trente huit mètres carrés cinquante décimètres carrés environ (38 M2 50 Dm2).

Et les quarante/Millièmes de la co-propriété du sol et des parties communes ci .....

40/I.000°

LOT Numéro 15 -  
Une cellule à usage de réserve portant le numéro 15 du plan du sous-sol et se composant d'un local d'une superficie de quatre vingt mètres car-

916/I.000°

A reporter:

*par 6*

Trentième page



N° des LOTS	BATIMENT	ETAGE	NATURE DU LOT	Quote-part dans propriété du sol et des parties communes (en millièmes)
1	unique	rez-de-chaussée	Local commercial n°1	49/I.000°
2	unique	rez-de-chaussée	Local commercial n°2	49/I.000°
3	unique	rez-de-chaussée	Local commercial n°3	96/I.000°
4	unique	rez-de-chaussée	Local commercial n°4	96/I.000°
5	unique	rez-de-chaussée	Local commercial n°5	96/I.000°
6	unique	rez-de-chaussée	Local commercial n°6	96/I.000°
7	unique	rez-de-chaussée	Local commercial n°7	96/I.000°
8	unique	rez-de-chaussée	Local commercial n°8	98/I.000°
9	unique	sous-sol	Local à usage de réserve n° 9	40/I.000°
10	unique	sous-sol	Local à usage de réserve n° 10	40/I.000°
11	unique	sous-sol	Local à usage de réserve n° 11	40/I.000°
12	unique	sous-sol	Local à usage de réserve n° 12	40/I.000°
13	unique	sous-sol	Local à usage de réserve n° 13	40/I.000°
14	unique	sous-sol	Local à usage de réserve n° 14	40/I.000°
15	unique	sous-sol	Local à usage de réserve n° 15	84/I.000°
TOTAL: Mille/Millièmes				I.000/I.000°

*pat* *g*

Trente deuxième page



TROISIEME PARTIE  
REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

TITRE I  
DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I

Destination de l'Immeuble

Article 6 -

Comme il est dit plus haut, l'immeuble est destiné à l'usage commercial.

CHAPITRE II

Conditions d'exercice du commerce

Article 7 -

Chaque co-proprétaire du Centre Commercial s'engage à se conformer à toutes les lois, règlements ou décrets et à toutes les prescriptions, quelles qu'elles soient, qui pourraient être imposées par les autorités administratives ou de police.

Il supportera notamment toutes les charges et obligations de ville, de police et de voirie.

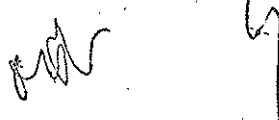
Chaque co-proprétaire du Centre commercial s'engage à exploiter son magasin en observant, outre les prescriptions légale les règles traditionnelles ou réglementaires de sa profession notamment en ce qui concerne le régime ou le niveau des prix ou la qualité de la marchandise.

En cas d'infraction grave qui amènerait une autorité qualifiée à ordonner la fermeture du magasin, le syndic, à la demande de l'Assemblée des co-proprétaires, serait en droit d'invoquer le préjudice ainsi causé au Centre Commercial dans son ensemble/

a) Sauf cas de force majeure, chaque co-proprétaire du Centre Commercial devra tenir son magasin constamment achalandé et exploité. Au cas où un co-proprétaire laisserait son magasin fermé pendant plus d'un mois sans raison valable, le syndic, à la demande de l'assemblée générale des co-proprétaires, après avoir adressé au copropriétaire défaillant une mise en demeure d'ouvrir et d'exploiter son magasin, pourrait procéder contre lui à toute action utile.

b) Chaque co-proprétaire du Centre s'engage à prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des autres co-proprétaires du Centre, à son entretien, son bon aspect.

Trente troisième page



peet et à sa bonne tenue générale.

Il supportera seul les conséquences de dommages que son activité pourrait causer.

De même, il s'interdit d'exercer aucun recours contre le syndic dans le cas où il estimerait avoir à se plaindre d'un trouble de jouissance, de fait et de droit, occasionné par d'autres co-propriétaires, des voisins ou des tiers quelconques.

Il agira alors directement contre qui il appartiendra.

c) Les co-propriétaires et occupants du Centre devront veiller à ce que la tranquillité des immeubles d'habitation voisins ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

d) L'usage des appareils de radiophonie, électrophones, phonographes est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police.

Cet usage sera réglementé par le syndic.

e) Chaque co-propriétaire commerçant s'engage à se pourvoir à ses frais, d'un récipient conforme au modèle réglementaire en vigueur pour l'enlèvement des ordures et à en assurer la manipulation journalière aux heures fixées par la Municipalité.

### CHAPITRE III

#### Usage des "Parties Privatives"

##### Article 8 -

Chacun des co-propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sauf l'effet des réserves qui vont être ci-après formulées.

##### a) Aménagement des locaux.

Chaque co-propriétaire du Centre Commercial procédera librement à l'aménagement de son magasin et des dépendances éventuelles et aux installations qui seront nécessaires à l'exercice de son activité.

Ces travaux d'aménagement et d'installation seront effectués à la charge du co-propriétaire intéressé, lequel demeurera seul responsable vis à vis des autres co-propriétaires ainsi qu'

Trente quatrième page

*not*

de la Société "SINVIM et Cie" ou de tout tiers quelconque, de tout trouble de jouissance, préjudice ou conséquence dommageables en, entraînés, le cas échéant, par la réalisation desdits aménagement et par l'utilisation desdites installations.

Le co-proprétaire intéressé sera tenu, pour réaliser lesdits travaux, de faire appel à tout architecte ou bureau d'études de son choix.

Les plans d'aménagement intérieur des locaux ainsi que l'exécution des façades devront obligatoirement faire l'objet de plans précis à soumettre à l'architecte du Centre Commercial pour approbation.

Chaque co-proprétaire devra procéder à ces travaux, à l'ouverture de son magasin et à son exploitation dans les trois mois à compter de la date à laquelle ce local lui aura été remis.

b) Entretien

Chaque co-proprétaire devra maintenir en bon état d'entretien et de présentation son magasin et ses annexes éventuelles.

Au cas où les devantures, ferrures et fermetures d'un local commercial se trouveraient dans un état de délabrement préjudiciable à l'ensemble du Centre, le syndic pourrait procéder, après mise en demeure, à leur réparation, aux frais du co-proprétaire en cause.

c) Réparations - Accès des ouvriers

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

d) Libre accès

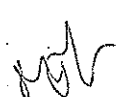

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser, sous sa responsabilité, les clés de son local au syndic ou à une personne résidant effectivement dans le Centre Commercial, l'adresse de cette personne devant être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local durant cette absence pour parer aux cas urgents.

e) Entretien des canalisations d'eau et robinetteries

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

f) Chauffage

Les co-proprétaires ne pourront utiliser indépendamment du chauffage urbain que des appareils de chauffage électrique.

  Trente cinquième page

g) radiateurs

Chaque co-proprétaire ne pourra, sans l'autorisation du syndic, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

h) Ramonage

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage et au moins une fois l'an.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite. Chaque co-proprétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux.

Dans cette hypothèse, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

i) Surcharge des planchers.

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

j) Dépôts - Stationnement

Sont interdits dans le Centre Commercial, à l'extérieur des locaux commerciaux et annexes :

- Les dépôts de toute nature tels que marchandises, emballages, matériaux, des surfaces de réserves ayant été prévues à cet effet, dans les locaux privés;

- Et, d'une manière générale, toute utilisation des espaces libres contraire à la bonne tenue de l'immeuble.

k) Séchage du linge

Est également interdit le séchage du linge, aux fenêtres ou sur les parties communes.

l) Responsabilité

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

Trente sixième page

*not* *4*

m) Enseignes

Les enseignes que les commerçants seront susceptibles de placer au droit de leurs boutiques ne devront pas constituer une gêne pour les occupants de l'immeuble ni nuire à son harmonie.

CHAPITRE IV

Usage des "Parties Communes"

Article 9 -

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

Aucun des co-propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les voies d'accès et de circulation du Centre réservées à la clientèle, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur les parties communes de l'immeuble et sur les trois passages couverts dont il a été question sous le titre "Rappel de servitudes" de l'exposé ci-dessus.

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

---

---

---

---

Il ne devra être introduit dans le Centre aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les co-propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'immeuble et spécialement celles relatées sous l'§ IV de l'exposé.

Chaque co-propriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites par lui ou ses préposés aux parties communes et aux trois passages couverts sus-énoncés (sol - murs - plafond - portes cochères - installations électriques), et d'une manière générale de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes que ce soit par son fait, le fait de son locataire, de son personnel ou de sa clientèle.

Trente septième page

est 6

## CHAPITRE V

### Service de l'immeuble

#### Article 10 --

Chaque co-proprétaire sera tenu de toutes les obligations concernant l'enlèvement de la neige, le bris et l'enlèvement de la glace, le balayage de toute la surface du sol située devant et derrière son local (et sur le côté pour les co-proprétaires de lots se trouvant aux extrémités de l'immeuble), la destruction de tous parasites (rats, punaises, cafard, etc...) chaque co-proprétaire supportera seul les conséquences de tous les accidents qui pourraient survenir des suites de l'inobservation du présent alinéa.

De manière générale, les co-proprétaires sont tenus d'assurer sur leur domaine toutes les obligations d'entretien et de bon ordre imposées par les textes réglementaires.

Toutefois, le syndic pourra charger une personne ou une entreprise désignée par lui-même, aux frais des co-proprétaires, d'assurer :

- Le bon ordre public dans les parties communes ;
- La sécurité des magasins par des rondes de surveillance;
- La distribution du courrier;
- L'entretien et le nettoyage des parties communes et des trois passages couverts se trouvant sous l'immeuble "Henri Rousseau".
- La manipulation des poubelles aux heures réglementaires et, d'une manière générale, les obligations des copropriétaires prévues aux articles 7 à 10;
- L'ouverture, l'extinction et le bon fonctionnement de l'éclairage des parties communes;
- Tous moyens permettant à la clientèle un accès aisé du Centre Commercial.

Le service de gardiennage recevra ses instructions du seul syndic. Au cas toutefois où les co-proprétaires, leurs fournisseurs ou clients, déposeraient des objets de quelque nature que ce soit auprès du service de gardiennage ou, en cas d'absence, lui confieraient des clés, ledit service serait alors considéré comme leur mandataire direct agissant sous leur responsabilité exclusive sans que la responsabilité du syndic puisse être mise en cause à quelque titre que ce soit.

## TITRE II

### ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

Trente huitième page

10/11

5

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

## CHAPITRE I

### Charges Générales

#### Article 11 -

##### I. Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes de l'article 12 du présent règlement, c'est-à-dire :

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

b) Services communs .- Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;

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

Les salaires et rémunérations des personnes de service, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations; le coût des produits d'entretien; ~~et des charges de nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales;~~

La consommation du poste d'eau installé dans le local servant à entreposer les poubelles et, plus généralement, de tous postes d'eau qui pourraient être installés dans les parties communes;

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des parties communes (couloir desservant les réserves du sous-sol, local servant à entreposer les poubelles, galeries couvertes au rez-de-chaussée ...) et des passages utilisés par les co-propriétaires.

Trente neuvième page

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

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

L'entretien et la réparation des éléments d'équipement communs;

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

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

c) Bâtiment :- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que :

Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux), à la toiture, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux usées au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque local en dépendant).

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances.

Les frais de ravalement des éléments de façades, parties communes de l'immeuble auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture des extérieurs des portes, façades et vitrines de chaque cellule à usage commercial, bien que ces choses soient "parties privatives";

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif aux assurances;

Et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparations ou de reconstruction du bâtiment, et les honoraires des architectes et hommes de l'art correspondants.

d) Charges de police .- Les participations aux charges que la Ville de ROUEN ou tous services concessionnaires pourraient imposer.

## II - Répartition

Les charges générales seront réparties entre les co-proprié-

Quarantième page



taires au prorata des quotes parts de co-propriété contenues dans les lots.

Toutefois, les co-propriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service devraient supporter seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

## CHAPITRE II

### Frais de Chauffage

#### Article 12 -

##### I- Définition

Les frais de chauffage comprennent :

- Ceux qui seront mis à la charge du syndicat des co-propriétaires aux termes de la convention à intervenir entre ce syndicat et l'organisme concessionnaire du chauffage urbain du quartier des Sapins de Rouen;
- Ceux qui seront mis à la charge du syndicat des co-propriétaires aux termes de la convention à intervenir entre ce syndicat et l'Office Public d'Habitations à Loyer Modéré de la Ville de ROUEN, au titre des dépenses d'entretien, de réparations et même de remplacement de la sous-station construite dans le sous-sol de l'immeuble "Henri Rousseau";
- Les dépenses d'entretien et de réparations et même de remplacement des installations de chauffage central;
- Toutes quotes-parts fixées aux termes des deux conventions précitées dans le prix du mazout et autres combustibles, le coût de l'eau, celui de l'électricité consommée par les circulateurs, les salaires du chauffeur et les charges sociales y afférentes.

##### II- Répartition

Les charges de chauffage central seront réparties entre les différents co-propriétaires au prorata de la surface installée dans chaque local.

Lorsque le projet d'installation sera définitivement mis au point, le syndic résumera dans un tableau les proportions entre les surfaces de chauffe des différents locaux.

Si l'installation n'est pas conforme à ce projet ou si elle est modifiée par la suite (après autorisation donnée par le syndic ainsi qu'il est prescrit à l'article 8 g), le tableau devra être révisé pour tenir compte des changements survenus.

S'il n'y a pas de contestation ou, dans le cas contraire, lorsqu'elles auront été tranchées, le syndic établira et fera publié au bureau des hypothèques le nouveau tableau de répartition

Quarante et unième page

*psk* *6*

Aucun abatement ne sera consenti dans le cas d'absence temporaire en cours d'une campagne de chauffe.

Article 13 -

Les dépenses que l'Assemblée Générale des co-propriétaires déciderait d'engager dans un but de propagande afin d'attirer la clientèle dans le Centre Commercial et notamment les frais d'embellissement ou de publicité, seront supportés par les seuls propriétaires des magasins effectivement mis en exploitation.

TITRE III  
MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE  
CONSTITUTION DE DROITS REELS  
SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE AUX TIERS

Article 14 -

Le présent règlement de co-propriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants-cause à titre particulier des co-propriétaires.

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

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

CHAPITRE II

MUTATIONS DE PROPRIETE

Article 15 -

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

SECTION I

Quarante deuxième article

*not*

*4*

Communication du règlement de co-propriété  
et de l'Etat descriptif de division

ARTICLE 16 : Documents publiés

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

ARTICLE 17 : Documents non encore publiés

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

ARTICLE 18

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

SECTION 2

Les mutations de propriété et les charges

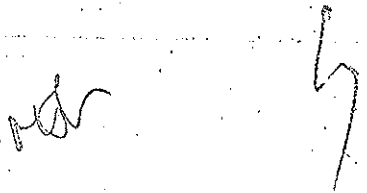
§ 1 - Obligation aux charges

ARTICLE 19

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

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

Quarante troisième page

*par* 

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

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

## § 2 - Information des parties

### ARTICLE 20

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

- a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
  - dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée ;

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

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

## § 3 - Mutations à titre onéreux

### Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

### ARTICLE 21

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation, à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

*rest* *↳* Quarante quatrième page

Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du Code de Procédure Civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

### SECTION 3

#### Notification des mutations - Election de domicile

##### ARTICLE 22 - Notification des mutations

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 52 du présent règlement.

##### ARTICLE 23 - Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans les lieux par lui acquis.

Quarante cinquième page

*est*

*4*

SECTION 4

Modification des lots

ARTICLE 24

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

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue à l'article 59 du présent règlement.

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

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

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

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

- 1° au syndic de la copropriété alors en fonction ;
- 2° au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son

*not* *4* Quarante sixième page

successeur, pour que le dépôt en soit effectué en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

### CHAPITRE III

#### LOCATIONS.

##### ARTICLE 25

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des articles 7, 8 et 9 du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

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

##### ARTICLE 26

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

##### ARTICLE 27

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

### CHAPITRE IV

#### CONSTITUTION DE DROITS REELS

##### ARTICLE 28 - Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Par application de l'article 4 du décret numéro 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, du règlement de co-propriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

*pet* *67*  
Quarante septième page

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

## CHAPITRE V

### MODIFICATION D'ACTIVITE COMMERCIALE

#### ARTICLE 29

Les co-propriétaires peuvent modifier la nature de l'activité exercée dans leurs locaux lors de leur mise en exploitation dans les conditions ci-après indiquées.

Le co-propriétaire qui voudrait modifier l'activité exercée dans son local devrait, préalablement à tout début d'exécution, soumettre cette modification à l'approbation de l'Assemblée Générale des co-propriétaires.

Pour ce faire, il devrait adresser au Syndic de l'immeuble une lettre recommandée avec accusé de réception lui demandant de convoquer l'Assemblée Générale, cette lettre devant contenir l'indication du nom du propriétaire du local, objet de la modification, de l'activité exercée dans ce local et de la nouvelle activité envisagée.

L'Assemblée Générale devra être réunie dans le délai d'un mois à dater de la demande faite au syndic et dans les conditions prévues par le règlement de co-propriété.

Si l'Assemblée Générale a autorisé la modification d'activité, celle-ci pourra avoir lieu sans délai. Dans le cas contraire, elle ne pourra intervenir.

## TITRE IV

### ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

#### CHAPITRE I

#### S Y N D I C A T

#### ARTICLE 30

La collectivité des co-propriétaires est constituée en un syndicat dotée 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

Quarante huitième page

*notr*

*6*



défendant, même contre certain des co-proprétaires.

Il peut modifier le présent règlement de co-propriété comme il sera dit au Chapitre I du titre V.

ARTICLE 31

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des Co-proprétaires et exécutées par le Syndic, comme il sera expliqué plus loin.

ARTICLE 32

Le Syndicat des Co-proprétaires est régi par la loi numérotée 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et le décret 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

ARTICLE 33

Le Syndicat doit comprendre au moins deux co-proprétaires. Il prendra naissance dès que cette situation sera réalisée. Il continuera tant que les locaux composant l'immeuble appartiendront à plusieurs co-proprétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

ARTICLE 34

Son siège est au Centre Commercial du CHATELET II, Place Alfred de Musset à Rouen.

CHAPITRE II

ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

SECTION I

Epoque des Réunions

ARTICLE 35

Les co-proprétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

ARTICLE 36

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

Quarante neuvième page

*Handwritten initials and a mark.*

ARTICLE 37

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

ARTICLE 38

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

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

SECTION 2

Convocations

§ A - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

ARTICLE 39

Le syndic convoque l'assemblée générale.

ARTICLE 40

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

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 4 dix sept mars mil neuf cent soixante sept. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.

§ 2 - Contenu des convocations - Documents annexes

ARTICLE 41

La convocation contient l'indication des lieux, date et

*HT* *5*  
Cinquantième page

et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour, lequel précis chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

#### ARTICLE 42

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

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

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

3° - Le projet de modification du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division et de l'état de répartition des charges, lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 24, 93, 97a et 97b du présent règlement et des articles 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

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 articles 72, 82, 98, 100 et 101 du présent règlement.

5°) Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 60c, 61 et 84 (alinéa 2) du présent règlement et aux articles 30 (alinéas 1 et 2) 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

#### § 3 - Ordre du jour complémentaire

#### ARTICLE 43

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

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent

Cinquante et unième page

à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

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

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

§ 4 - Délai de convocation - Forme

ARTICLE 44

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

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 92 du présent règlement.

§ 5 - Personnes à convoquer

ARTICLE 45

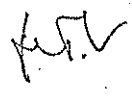

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 52.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

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

  Cinquante deuxième page

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

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

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

ARTICLE 46

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

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

§ 7 - Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

ARTICLE 47

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 42 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 60 (dernier alinéa) du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

SECTION 3

Tenue des Assemblées Générales

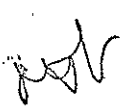

ARTICLE 48

L'assemblée générale se réunit à ROUEN ou dans une commune limitrophe, au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE 49

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

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

  Cinquante troisième page

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 40 du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

#### ARTICLE 50

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

#### ARTICLE 51

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée compte tenu des dispositions des articles 56, 57 et 58 du présent règlement.

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

#### ARTICLE 52

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

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

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

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

Cinquante quatrième page

est

67

ARTICLE 53

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 42 et 43 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

ARTICLE 54

Il est établi qu'un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée qui est signé par le Président, par le secrétaire, et par les membres du bureau. Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

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

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

SECTION 4

Voix - Majorité

ARTICLE 55

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

ARTICLE 56

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

ARTICLE 57

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution

*est*

*h*

Cinquante cinquième page

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

#### ARTICLE 58

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

#### ARTICLE 59

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

#### ARTICLE 60

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

- a) La désignation ou la révocation du ou des syndics ;
- b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
- c) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

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

#### ARTICLE 61

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



Cinquante sixième page



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

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

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

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

#### ARTICLE 62

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

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

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 de procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

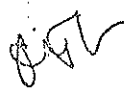

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

### CHAPITRE III

#### CONSEIL SYNDICAL

#### ARTICLE 63

Il pourra, à tout moment, être institué un conseil syn-

  Cinquante septième page

dical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

ARTICLE 64

La décision d'instituer le conseil syndical appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 94 du présent règlement.

ARTICLE 65

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

CHAPITRE IV

S Y N D I C

SECTION I

Nomination - Révocation - Rémunération

ARTICLE 66

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

ARTICLE 67

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 60 du présent règlement.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet égard, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

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

ARTICLE 68

*ms* *4*  
Cinquante huitième page

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.  
Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

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

#### ARTICLE 69

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

#### ARTICLE 70

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

#### ARTICLE 71

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part. Le à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

#### ARTICLE 72

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 59 du présent règlement.

#### ARTICLE 73

A titre provisoire, la SOCIETE D'ETUDE ET DE GESTION DES CENTRES D'EQUIPEMENT "SEGECE", Société Anonyme au capital de cinq cents mille francs, dont le siège social est à PARIS (seizième arrondissement) avenue Kléber, numéro 25, exercera les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement jusqu'à la plus tardive de l'une ou de l'autre des deux dates suivantes :

- soit de la réception définitive des travaux de construction ;

Cinquante neuvième page

*MSR*

*4*

- soit de la vente du dernier lot.

La désignation de la SEGECE comme syndic devra toutefois être ratifiée par la première assemblée de copropriété, conformément aux dispositions de l'article 17 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq précitée, et si cette ratification a lieu, la durée des pouvoirs de la SEGECE ne pourra excéder une durée d'un an (renouvelable, le cas échéant, pour la même période) conformément aux dispositions de l'article 28 alinéa 2 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Le syndic aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre Syndicale des Administrateurs de biens à PARIS, sans toutefois que ces honoraires ne puissent excéder la somme déterminée conformément au tarif résultant de l'arrêté numéro 2308, pris par Monsieur le Préfet de la Seine Maritime, le dix sept septembre mil neuf cent soixante huit.

## SECTION 2

### Attributions

#### ARTICLE 74 - Règles générales

Le syndic est chargé :

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

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés e par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

#### ARTICLE 75 - Travaux urgents

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

Par dérogation aux dispositions de l'article 85 ci-après, il ne peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable,

*RSR* *h*  
Soixantième page

ble de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

#### ARTICLE 76 - Personnel

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

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

#### ARTICLE 77 - Liste des copropriétaires

Le syndic établi et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 22 du présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

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

#### ARTICLE 78 - Archives


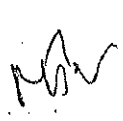
Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, ainsi que de toutes conventions, ~~et~~ pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblée générales des copropriétaires et les pièces annexes.

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

#### ARTICLE 79 - Comptabilité

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Soixante et unième page



Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

ARTICLE 80 - Avances - Provisions

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 85 ci (après dans les conditions arrêtées audit article).

ARTICLE 81 - Dépôts de fonds

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret numéro 65-226 du vingt-cinq mars mil neuf cent soixante cinq, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

ARTICLE 82 - Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale

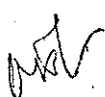

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

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

ARTICLE 83 - Actions en justice

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

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction

  Soixante deuxième page

et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

### SECTION 3

#### Exercice par le syndic de ses attributions

##### ARTICLE 84

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

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 60 du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 61 du présent règlement.

### CHAPITRE V

#### PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS

##### RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

##### ARTICLE 85 - Provisions

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

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

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

3° Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

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

*MSV* *9* Soixante troisième page

ARTICLE 86 - Intérêts de retard

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

ARTICLE 87 - Recouvrement des fonds

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

ARTICLE 88 - Sûretés

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

ARTICLE 89 - Indivisibilité - Solidarité

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

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

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

CHAPITRE VI

ASSURANCES

ARTICLE 90 - ASSURANCES

La Société SINVIM et Cie est actuellement assurée en ce qui concerne le centre commercial faisant l'objet du présent règlement de co-propriété auprès de la Compagnie "LA PATERNELLE" dont le siège social est à Paris, 21 Rue de Chateaudun :

a) contre les risques de l'incendie, les explosions, la foudre, les accidents causés par l'électricité ou le gaz, la garantie portant sur :

Soixante quatrième page

*for*

*7*



- le bâtiment (agencement des locaux exclu);  
- le recours des voisins et des tiers;  
- le recours des locataires et des co-propriétaires;  
Ainsi que contre le dégât des eaux portant sur le bâtiment (agencement des locaux exclu),  
Suivant police numéro 2.582.012 pour une durée expirant le premier janvier mil neuf cent soixante dix.

b) et contre la responsabilité civile à raison des dommages causés aux tiers par et dans l'immeuble et ses dépendances (les co-propriétaires étant considérés comme des tiers), suivant police en cours d'établissement dont le numéro ne peut par suite être actuellement précisé mais qui prendra effet le onze septembre mil neuf cent soixante neuf et expirera le premier janvier mil neuf cent soixante treize.

Ces deux polices:

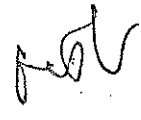

- ont été souscrites par l'intermédiaire de la Société Générale d'Assurances et de Prévoyance (S.G.A.P.) 50 Rue de Chateaudun à Paris (neuvième arrondissement), assureur conseil;  
- ne prendront fin qu'autant que préavis en aura été donné trois mois au moins avant l'expiration de leur durée sus-indiquée; à défaut elles se continueront tacitement d'année en année sauf volonté de les résilier exprimée au moins trois mois avant l'échéance d'une année.

La question relative aux assurances sera débattue et tranchée par les co-propriétaires qui pourront décider notamment:

- du choix de la ou des Compagnies d'Assurances (après l'expiration des polices en cours);  
- de la fixation du montant des capitaux à garantir sur chaque risque assuré;  
- de toutes modifications aux polices existantes ou de toutes adjonctions de nouvelles garanties et du ou des co-propriétaires à qui incombera le paiement des primes correspondantes.

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

Les co-propriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront

  soixante cinquième page

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

En ce qui concerne son propre lot, chaque copropriétaire sera tenu d'assurer personnellement les agencements, équipements et installations de ses locaux, son matériel et ses marchandises et de s'assurer également contre le recours des voisins relativement aux risques d'incendie, explosion et dégâts des eaux ainsi que contre le bris de glaces et devantures de son magasin et sa responsabilité civile pour les activités relevant de l'exploitation de son commerce.

Cette assurance devra être souscrite auprès d'une compagnie agréée par le CREDIT FONCIER ou à l'une des compagnies choisies par l'assemblée des copropriétaires.

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

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

#### ARTICLE 91 - Hypothèques

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions de l'article 90 ci-dessus.

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 fixées à l'article 90 et qu'il renonce, par conséquent, au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il sera tenu, en outre, d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux dispositions des articles 38 à 41 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

Soixante sixième page



CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 92

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

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

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 83 du présent règlement de copropriété.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 93

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

ARTICLE 94

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

ARTICLE 95

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 leurs jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

ARTICLE 96

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

  Soixante septième page

ARTICLE 97

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

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

En conséquence :

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

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

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

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION I

Soixante huitième page

Actes d'acquisition

ARTICLE 98

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

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

ARTICLE 99

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

SECTION 2

Actes de disposition

ARTICLE 100

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

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

ARTICLE 101

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

*aut* *67* Soixante neuvième page

ARTICLE 102

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

ARTICLE 103

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

CHAPITRE III

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

ARTICLE 104

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION

ARTICLE 105

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

TITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

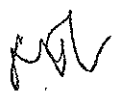
ARTICLE 106 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de co-propriété sera publié au premier bureau des Hypothèques de ROUEN, conformément à la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante cinq et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

ARTICLE 107 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application du présent règlement de co-propriété, le comparant es-qualités, fait élection de domicile à ROUEN, 49 Rue aux Juifs, en l'Etude de Maître André MABRIEZ, notaire sous-signé substitué.



Soixante dixième page

DONT ACTE

Fait et passé à ROUEN, 49 Rue aux Juifs,  
En l'Etude de Maître André MABRIEZ, notaire substitué,  
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE NEUF;  
Le SEPT OCTOBRE.

Et lecture faite, la comparante es-qualités a signé avec  
Maître de MEULEMEESTER, notaire, après avoir spécialement ap-  
prouvé :

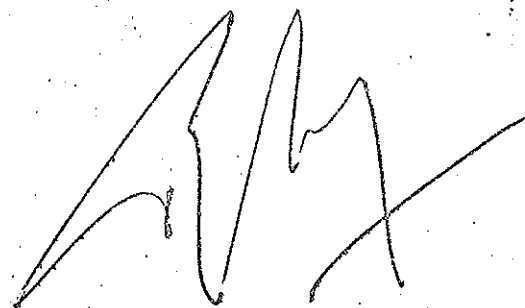
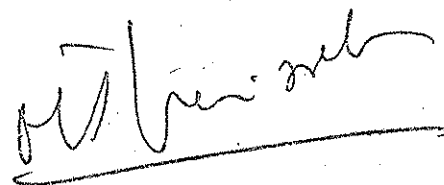
Mots rayés comme nuls: trente sept.

Chiffres rayés comme nuls: Zéro.

Lignes entières rayées comme nulles: Neuf.

Barres tirées dans des blancs: vingt trois dans six blancs

Les présentes seront portées aux Répertoires des No-  
taires substituant et substitué et resteront au rang des  
minutes de ce dernier.



Enregistré à ROUEN A.C. le 8 Octobre 1969.

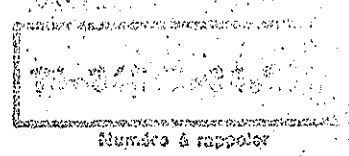
Bordereau : 2010/2 - Folio : 68.

Reçu : cinquante francs.

Le Receveur Principal,

(signé) DUMONT.

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
PERMIS DE CONSTRUIRE



LE PRÉFET DE LA RÉGION DE HAUTE-NORMANDIE

Vu le livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et des constructions  
Vu le décret n° 81-1033 du 13 Septembre 1951, portant règlement d'administration publique pour l'application des articles 87 et 101 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, et relatif au permis de construire;  
Vu le décret n° 81-1255 du 29 Novembre 1951, portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 91 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation;  
Vu la demande de permis de construire présentée par:

M. : SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CENTRE COMMERCIAL DU CHATELET  
Demeurant à : PARIS (16<sup>ème</sup>) 13, rue Paul Valéry

Pour les travaux de : construction d'un centre commercial (2<sup>ème</sup> tranche)

A exécuter à : ZONE B des BAPINS - Lieu dit "LE CHATELET" n° 040.

Vu l'avis du Directeur départemental de la Construction  
Vu l'avis de :

Monsieur le Maire de ROUEN

ARRÊTE

ART. 1 - Le permis de construire est ACCORDÉ pour les travaux décrits dans la demande présentée, sous réserve du respect des conditions particulières ci-après :

- 1°) Le constructeur est assujéti au paiement de l'indemnité prévue par l'article 2 de la Loi n° 51-1033 du 14 septembre 1951 relative au branchement à l'égoût dans l'agglomération rouennaise.
- 2°) Les emplacements des magasins devront faire l'objet de demandes de permis de construire distinctes.
- 3°) Le branchement aux différents réseaux devra faire l'objet d'une demande d'autorisation particulière auprès des services intéressés.

Annexé à un acte reçu par le notaire si Rouen soussigné, le sept Octobre mil neuf cent soixante neuf

ART. 2 - Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, etc.) ; Il est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

ART. 3 - Copie du présent arrêté sera notifiée :

- 1° - au pétitionnaire;
- 2° - au Directeur Départemental de la Construction.

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

Pour ampliation  
Pour le Préfet et par délégation,  
l'ingénieur Révisé,  
Chef de la Division Permis de Construire

Le 25 FEV. 1965

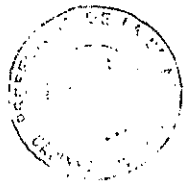
Signature,

Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général

Lucien FEYDEL

P.C. 101 - 2

Signé : BURETTE





DÉPARTEMENT

REPUBLIQUE FRANÇAISE

de

COMMUNE

KK/CG

# CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

76-540-5-34.260

Numéro à rappeler

PREF ET DE LA REGION DE HAUTE-NORMANDIE  
PREFET DE LA SEINE-MARITIME

LE

Vu le livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et notamment son titre VII, relatif au permis de construire;  
Vu le décret n° 61-1036 du 13 Septembre 1961, portant règlement d'administration publique pour l'application des articles 67 et 101 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, et relatif au permis de construire;  
Vu le décret n° 61-1298 du 30 Novembre 1961, portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 91 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation;  
Vu le permis de construire délivré à :

M.: Société Immobilière du Centre Commercial du Chatelet  
Demeurant à: PARIS (16°) 13, rue Paul Véléry

Pour les travaux de: construction d'un centre commercial (2° tran-Commune  
cho) tr. A (9 cases commerciales sur 12)

Exécutés à: ROUEN - Zone B des SAPINS - lieudit "Le Chate-  
lot"

5	4	0

Nombre de logements

Vu la déclaration d'achèvement des travaux;  
Vu l'attestation de conformité;  
Vu l'avis du Directeur départemental de la Construction;

### ARRÊTE

ART. 1 - Le certificat de conformité - est ACCORDÉ pour les travaux visés ci-dessus.

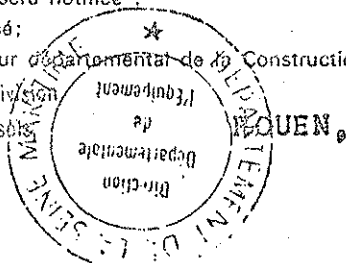
Annexé à un acte reçu  
par le notaire à Rouen  
soussigné, le Sept Octobre  
mil neuf cent, soixante neuf.

Dans le cas de construction réalisée avec l'aide financière de l'État sous la forme de prime à la Construction (convertible ou non en bonifications d'intérêt) chaque bénéficiaire de prime devra justifier des conditions d'occupation normale du (ou des) logement(s) primé(s) dans le délai d'un an à compter de la date du présent arrêté.

ART. 2 - Copie du présent arrêté sera notifiée :

- 1° - à l'intéressé;
- 2° - au Directeur départemental de la Construction.

L'Ingénieur Réviseur, Chef de la Division  
de l'Utilisation du crédit des sociétés



(LU) 65 2301 1 02 021

12 Juin 1969

92 JU 1969

Le

Signature:   
Le Chef du Service  
Urbanisme Opérationnel & Construction

Signé E. BONIFACE

P.C. 181-8

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT  
Centre Commercial

CERTIFICAT D'URBANISME

174 3 4 JUIL 1969

DEMANDE RÉPONSE

A FAIRE PARVENIR A LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE

de SEINE-MARITIME (1)

M J. ISSACHAP (Nom, prénom)  
Géomètre Expert  
Topographe  
N° 4.11.74.21  
62, R. d'Elbeuf  
ROUEN  
CHAMBRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS

Sollicite le certificat d'urbanisme concernant le terrain décrit ci-dessous, en vue notamment de l'opération ci-après :  
mise en co-propriété du Centre commercial ci-après désigné :

(par exemple : construction de bâtiment - division du terrain ou lotissement en vue de la création d'habitations - travaux de surélévation, d'extension, ou de modification de façade - mutation de tout ou partie de bâtiments existants et devant être conservés - etc.)

SITUATION DU TERRAIN

Commune : ROUEN Lieudit : Les Sapins  
Rue Zone "B" Place Alfred de Musset n°s 23 à 29  
Cadastré : Section : Ière No 119  
Superficie du terrain : 884 m² Superficie bâtie : 884 m²

Autorisation du propriétaire (s'il est autre que le demandeur)  
En ma qualité de propriétaire du terrain, j'autorise le demandeur désigné ci-contre à recevoir directement le certificat d'urbanisme sollicité.

Le Paul Valéry  
13, rue Paul Valéry - PARIS XVI<sup>e</sup>  
Nom et adresse du propriétaire : Société Immobilière du Centre Commercial du Chatelet "S I C C E T"  
siège social : 13, rue Paul Valéry - Paris XVI<sup>e</sup>  
rapport à un caractère important ou à des ouvrages facilement identifiables (voie ferrée, bâtiment public, etc...)  
Ré au RC de la Seine sous le n° 65 B 2009.  
AM 303 (1968) 8231.1299

A la date de délivrance du présent certificat d'urbanisme, les possibilités de réalisation de l'opération envisagée doivent être appréciées en fonction de l'aptitude du terrain à recevoir une construction, ainsi qu'il est précisé dans la rubrique correspondant à la case cochée ci-après. Ledit terrain est :

**CONSTRUCTIBLE**  
à condition que le ou les bâtiments projetés :  
- satisfassent à l'alignement et aux règles de construction indiqués au tableau A  
- tiennent compte éventuellement des servitudes inscrites au tableau B  
- soient desservis par des équipements publics suffisants existants ou dont la collectivité publique envisage la création ou l'extension

**CONSTRUCTIBLE**  
sous réserve des dispositions propres au secteur opérationnel ou au lotissement visé au tableau C

**NON CONSTRUCTIBLE**  
en raison des servitudes publiques indiquées au tableau B ou pour les motifs énoncés au tableau D

Annexé à un acte reçu par le notaire à Rouen, le 17 Oct 1969, il ne lui est dû aucun droit.

Le 17 JUIL 1969  
Pour le Directeur de l'Équipement,  
Département de la Seine-Inférieure

La taxe locale d'équipement est - n'est pas - exigible dans la commune intéressée.





P O U V O I R  
=====

Le soussigné,

Monsieur Edouard REBOUL  
demeurant à PARIS (seizième arrondissement)  
Rue Paul Valéry numéro 13,

Agissant en qualité de seul gérant de la SOCIETE  
IMMOBILIERE DU CENTRE COMMERCIAL DU CHATELET -  
SINVIM ET CIE "S.I.C.C.E.T.", Société en nom  
collectif au capital de dix mille francs, dont le  
siège social est à PARIS (seizième arrondissement)  
Rue Paul Valéry numéro 13,

Ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu  
de l'article 13 des statuts,

délègue à :

Madame Marie-Josèphe SEMAL, rédactrice juridique, de-  
meurant à Paris (Seizième arrondissement) 13 Rue Paul Valery,  
épouse de Monsieur Jean-Marie VOISSET.  
tous pouvoirs à l'effet de passer et signer pardevant Maître  
MABRIEZ, Notaire à ROUEN, le règlement de copropriété de  
l'immeuble dit " CENTRE COMMERCIAL DU CHATELET II " édifié par  
la société susvisée sur une parcelle de terrain lui appartenant  
sise à ROUEN.

A cet effet :

- établir la désignation et la division des immeubles,
- fixer les droits et obligations des copropriétaires,
- prendre toutes décisions utiles en vue d'assurer l'adminis-  
tration et la gestion du Syndicat des Copropriétaires,
- faire toutes déclarations et formalités prévues par la loi,

E.R.

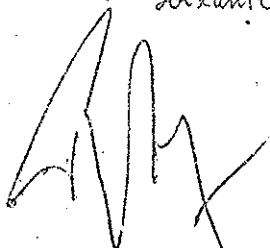
.../...

- passer et signer tous actes, pièces et documents,
- élire domicile,
- substituer s'il y a lieu,
- et généralement faire le nécessaire.

Fait à PARIS

Le 3 OCTOBRE 1969

Annexé à un acte reçu  
par le notaire à Rouen  
soussigné, le Sept Octobre  
mil neuf cent soixante neuf



Bon pour pouvoir  
Ed. Renault

- passer et signer tous actes, pièces et documents,
- élire domicile,
- substituer s'il y a lieu,
- et généralement faire le nécessaire.

Fait à PARIS

Le 3 OCTOBRE 1969

Annexé à un acte reçu  
par le notaire Rouen  
soussigné, le Sept Octobre  
mil neuf cent Sixante neuf

Bon pour pouvoir  
Ed. Rétort

REPUBLIQUE FRANÇAISE

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

75-3472-34.344  
Numéro à rappeler

**PREFET DE LA REGION DE HAUTE-NORMANDIE**  
**Préfet de la Haute-Normandie**

présentant et autorisant le titulaire du permis de construire ;  
en vertu du décret n° 81-1099 du 13 Septembre 1961, portant règlement d'administration publique pour l'application des articles 57 et 101 du Code de l'Urbanisme  
et du décret n° 81-1298 du 30 Novembre 1961, portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 91 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation ;  
en vertu de la demande de permis de construire présentée par :

M. : **SOCIETE IMMOBILIERE DU CENTRE COMMERCIAL DU CHATELET**  
Demeurant à : **PARIS (16ème) 13, rue Paul Valéry**

Pour les travaux de : **construction d'un centre commercial (2ème tranche)**  
**ROUEN- ZONE B des SAPINS - Lieu dit " LE CHATELET "**  
**340-**

Vu l'avis du **167** département de la Construction  
Vu l'avis de **ROUEN A. J.** **Monsieur le Maire de ROUEN**

**ARRÊTE**

ART. 1 - Le permis de construire est ACCORDÉ pour les travaux décrits dans la demande présentée, sous réserve du respect des conditions particulières ci-après :

- 1°) Le constructeur est assujéti au paiement de l'indemnité prévue par l'article 3 de la Loi n° 51-1099 du 14 septembre 1951 relative au branchement à l'égout dans l'agglomération rouennaise.
- 2°) Les aménagements des magasins devront faire l'objet de demandes de permis de construire distinctes.
- 3°) Le branchement aux différents réseaux devra faire l'objet d'une demande d'autorisation particulière auprès des services intéressés.

Annexé à un acte reçu  
par le notaire Rouen  
soussigné, le Sept Octobre  
mil neuf cent Sixante neuf

ART. 2 - Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, etc.) ;  
il est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

ART. 3 - Copie du présent arrêté sera notifiée :

- 1° - au pétitionnaire ;
- 2° - au Directeur départemental de la Construction.

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

Pour ampliation  
Pour le Préfet et par déléguation,  
Ingénieur Révisé  
Chef de la Division Permis de Construire

Le **25 FEV. 1965**  
Signature,  
Pour le Préfet et par déléguation  
Le Secrétaire Général  
**Lucien FEYDEL**

Signé : **BURETTE**

P.C. 191 - 2

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
 KK/CG CERTIFICAT DE CONFORMITÉ  
 76-540-5-34.260  
 Numéro à rappeler

PREF ET DE LA REGION DE HAUTE-NORMANDIE  
 PREFET DE LA SEINE-MARITIME

LE  
 M.: Société Immobilière du Centre Commercial du Chatelet  
 Demeurant à: PARIS (16°) 13, rue Paul Véléry  
 Pour les travaux de: construction d'un centre commercial (2° tran-Commune  
 che) tr. A (9 cases commerciales sur 12) Nombre de logements 5 4 0  
 Exécutées à: ROUEN - Zone B des SAPINS - lieudit "Le Chate-let"

la déclaration d'achèvement des travaux;  
 l'attestation de conformité;  
 l'avis du Directeur départemental de la Construction;

ARRÊTE  
 - Le certificat de conformité - est ACCORDÉ pour les travaux visés ci-dessus.

Annexé à un acte reçu  
 par le notaire à Rouen  
 soussigné, le Sept Octobre  
 mil neuf cent soixante neuf.

le cas de construction réalisée avec l'aide financière de l'État sous la forme de prime à la Construction (convertible ou non en bonifi-  
 cations d'intérêt) chaque bénéficiaire de prime devra justifier des conditions d'occupation normale du (ou des) logement(s) primé(s)  
 dans le délai d'un an à compter de la date du présent arrêté.

2 - Copie du présent arrêté sera notifiée :  
 1° - à l'intéressé;  
 2° - au Directeur départemental de la Construction.

L'ingénieur Réviseur, Chef de la Division  
 de l'Utilisation du droit des sols  
 Direction  
 Départementale  
 de l'Équipement  
 de la Région  
 de Normandie  
 ROUEN,  
 le 12 Juin 1969

12 Juin 1969  
 12 JUN 1969  
 Le  
 Signature: Le Préfet et par délégation  
 Le Chef du Groupement  
 Urbanisme Opérationnel & Construction  
 Signé F. BONIFACE

P.C. 181-6



ME  
D  
M<sup>r</sup>

500  
MMD  
ENREGISTRÉ

Commune de ROUEN "Les Sapins"

# Propriété de la SICCET

SISE: 23 à 29 Place Alfred de Musset. Zone "B"

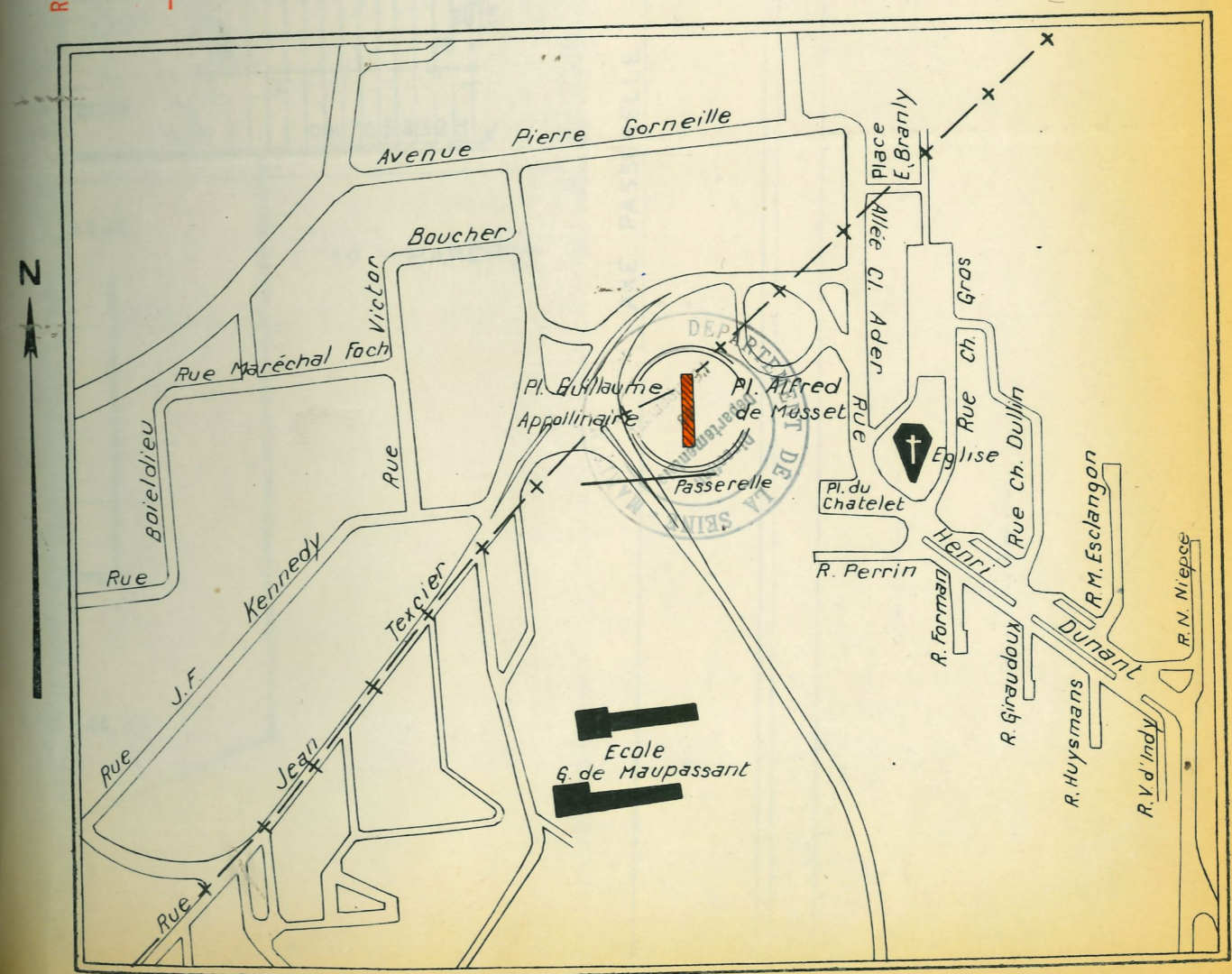
CADASTRÉE: SECTION 1 - N° 11 p.

## PLAN DE SITUATION

Echelle: 1/5000<sup>e</sup>

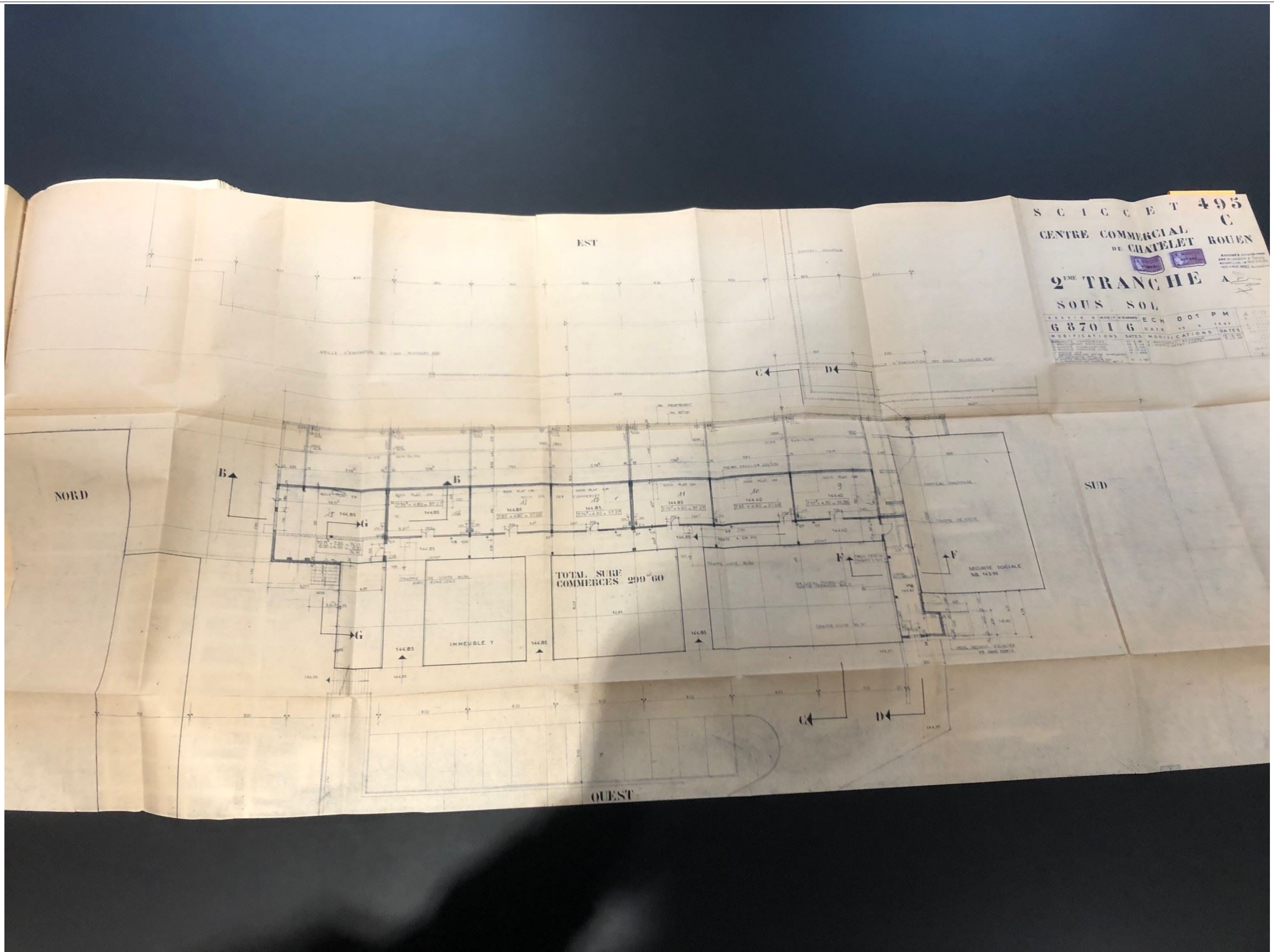
ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS  
J. ISSACHAR  
Géomètre Expert  
Topographe  
ROUEN-T. 72 85.66  
62, R. d'Elbeuf  
RÉGION DE NORMANDIE

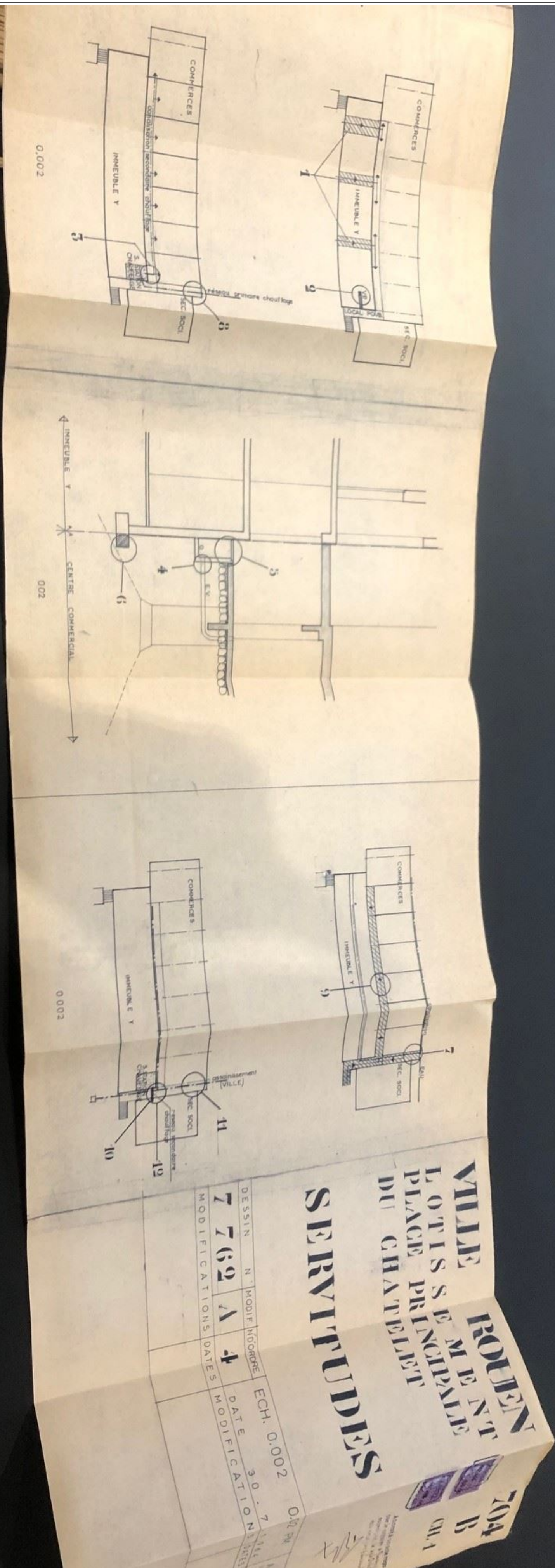
ROUEN A. J.  
-1 JUIL 1969



Cabinet Jean ISSACHAR, Géomètre-Expert, le 30 juin 1969

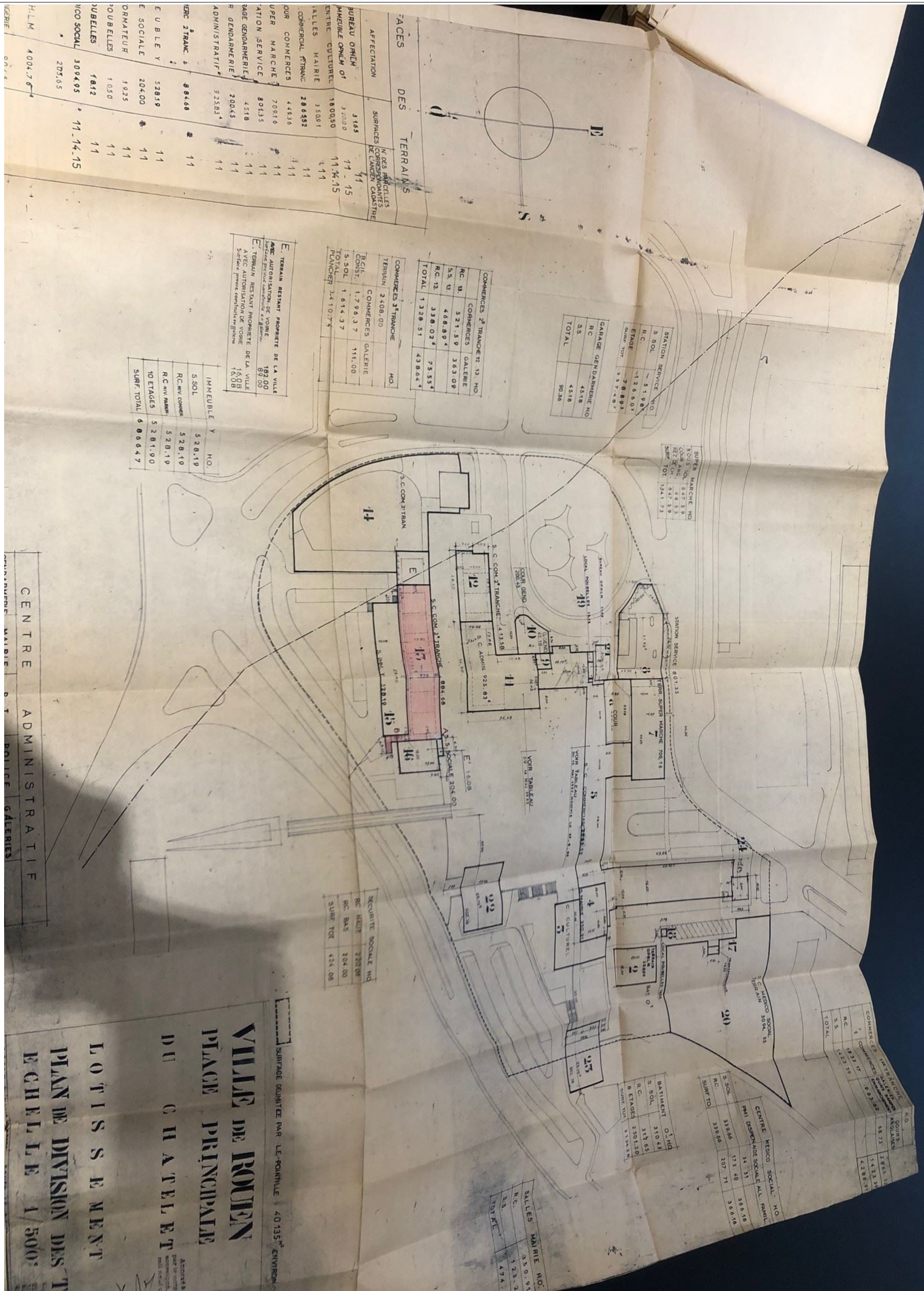
N° 2.69(70)





**ROUEN**  
**LE CENTRE**  
**LOTISSEMENT**  
**PLAGE PRINTEMPS**  
**DU CHATELET**  
**SERVITUDES**

DESSIN	N°	MODIF	INDICEDRE	ECH.	0.002
7 762	A	4		DATE	30.7.1969
MODIFICATIONS	DATES			DATE	MODIFICATION



FACES	DES	TERRAINS
AFFECTATION	SURFACES	N° DES PARCELLES
BUREAU OPHLM	3 165	11 - 15
IMMEUBLE OPHLM O1	3 200	11 - 15
ENTRE CULTUREL	18 005,50	11 - 14 - 15
SALLES MAIRIE	3 500,1	11
COMMERCIAL 1° TRANCHE	28 655,2	11
COUR COMMERCES	4 453,6	11
UPER MARCHÉ	7 091,6	11
ATION SERVICE	8 043,5	11
PAGE GENDARMERIE	4 518	11
R GENDARMERIE	2 004,5	11
ADMINISTRATIF	9 258,4	11
ENC 2° TRANCHE	8 844,68	11
EUBLE Y	5 281,9	11
E SOCIALE	204,00	11
ORMATEUR	1 925	11
TOUBELLES	1 050	11
UBELLES	1 812	11
NICO SOCIAL	3 094,95	11 - 14 - 15
	2 05,65	

STATION SERVICE NO	
S SOL	5 198,0
R.C.	1 266,601
ETAGE	28 809
SURF. TOT.	35 274,601

SUPER MARCHÉ NO	
S SOL	5 475,59
R.C.	4 453,55
ETAGE	5 475,59
SURF. TOT.	15 404,73

COMMERCES 2° TRANCHE 13. NO	
COMMERCES	GALERIE
R.C. 13	5 211,59
S.S. 13	4 688,894
R.C. 12	3 380,24
TOTAL	13 280,724

COMMERCES 3° TRANCHE	
TERRAIN	2 408,00
R.C.H.	1 796,37
S.S. SOL	1 614,37
TOTAL	5 818,74

E. TERRAIN RESTANT PROPRIETE DE LA VILLE	
AVEC AUTORISATION DE VOIRIE	192,00
Surface prescrite par le règlement	89,00
E. TERRAIN RESTANT PROPRIETE DE LA VILLE	10,08
AVEC AUTORISATION DE VOIRIE	16,08
Surface prescrite par le règlement	16,08

IMMEUBLE Y	
S SOL	5 281,19
R.C. ANV COMM	5 281,19
R.C. ANV ADMIN	5 281,19
NO ETAGES	5 281,90
SURF. TOTAL	6 806,47

COMMERCES 2° TRANCHE	
R.C.	5 211,59
S.S.	4 688,894
TOTAL	9 900,484

CENTRE MEDICO SOCIAL. HO	
S SOL	339,66
R.C.	173,40
SURF. TOT.	513,06

BATIMENT O1 HO	
S SOL	310,43
R.C.	319,65
8 ETAGES	2501,20
SURF. TOT.	3130,28

SALLES MAIRIE HO	
R.C.	350,91
S.S.	1 233,2
TOTAL	1 584,11

SECURITE SOCIALE NO	
R.C. HAUTE	228,00
R.C. BAS	204,00
SURF. TOT.	432,00

CENTRE ADMINISTRATIF

VILLE DE ROUEN  
PLAQUE PRINCIPALE  
DU CHATELET  
LOTISSEMENT  
PLAN DE DIVISION DES  
ECELLLE 1/500'

