

Paie 466

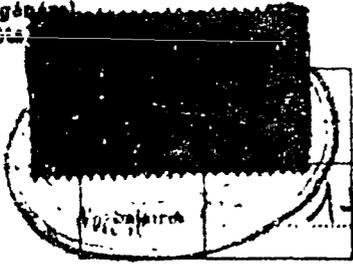
1.67-2R

(L) (J. H. 012178-Mai 1956)

Formalité de publicité

9 NOV. 1967

première



du Vol. 3886 n° 31

Dépôt	Vol. n° 610
-------	-------------

Etat descriptif et règlement de copropriété

feuille n° 1. 2-9-1964

*T 5
A 1
d. 07 60*

PARDEVANT Maître René ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE (Charente-Maritime) soussigné .

ONT COMPARU :

1 - Madame Marie Louise Estelle Ulysia CHARPENTIER, SANS PROFESSION, demeurant à Nantilly en la commune de MARSILLY (Charente-Maritime), veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Raphaël Alphonse BENARD .

" Née à MARSILLY, le trente huit mil huit cent quatre vingt dix sept .

2 - Madame Camille Raphaële Estelle BENARD, commerçante, épouse autorisée de Monsieur Germain PARPAIX, boulanger, avec lequel elle demeure à NIEUL-SUR-MER (Charente-Maritime) au lieu dit "Lauriers"

" Nés savoir : Mme PARPAIX, à MARSILLY, le vingt-deux mars mil neuf

" cent trente, et M. PARPAIX, à Nieul sur Mer le dix huit juillet mil neuf cent douze

" Mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de NIEUL-SUR-MER (Charente-Maritime), le quinze février mil neuf cent cinquante sept .

3 - Et Madame Nadine Noëlie Louise BENARD, sans profession, épouse autorisée de Monsieur Claude André BOUREILLE, charronnier, avec lequel elle demeure à Nantilly en la commune de MARSILLY (Charente-Maritime) .

" Nés savoir : Mme BOUREILLE, à MARSILLY, le treize mars mil neuf

" cent trente-quatre, et M. BOUREILLE,

Esquisse

ACTE ILLISIBLE

deuxième rôle

" à Saint Etienne (Loire) le quatorze avril mil neuf cent trente trois
 " Mariée sous le régime de la communauté légale
 " de biens à défaut de contrat de mariage préalable
 " à son union célébrée à la mairie de LA ROCHELLE,
 " section de Laleu, le huit décembre mil neuf cent
 " cinquante-six .

LESQUELS ont déclaré qu'ils avaient l'intention de partager un immeuble leur appartenant situé à Nantilly en la commune de MARSILLY, dont ils sont propriétaires, et ont établi ainsi qu'il suit le cahier des charges qui régit la vente et la propriété de ces parties d'immeuble et servira de règlement de copropriété à tous futurs cessionnaires de l'immeuble dont s'agit et sera la loi commune à laquelle ils devront se conformer le tout comme le prévoit la loi du vingt-huit mars mil neuf cent trente-huit :

CHAPITRE UN
DESIGNATION

Une maison d'habitation en très mauvais état sise à MARSILLY au village de Nantilly, et comprenant
 - Un rez-de-chaussée composé de : deux cuisines, et une salle à manger ;
 - un premier étage composé de : deux chambres et un grenier .

Servitudes hangar. - et eau .

Confrontant :

- du Nord à *Chevallier et Jarry*.
- du Sud aux *confrontants*.
- de l'est à *M. Roy et son chemin*.
- et de l'ouest à la route de Laleu à Villedoux;

Figurant au cadastre de ladite commune à la section B, sous le numéro 1372, au lieudit "Nantilly" pour une contenance de deux ares huit centiares, (2 ares 08 centiares) .

Et le droit de puiser de l'eau à deux puits situés dans un quéreu se trouvant au nord de la maison et à un puits situé dans un quéreu appartenant à Monsieur SANDER .

OBSERVATION étant ici faite que le Ministère de la Construction Délégation de la Charente-Maritime, a délivré à la date du trois juillet _____ mil neuf cent soixante-quatre, sous le numéro 1829

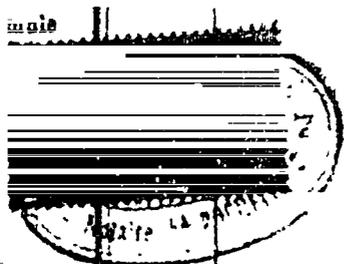
LB. CB

CB

g p

CB

Travaux de



une note de renseignements dite "Certificat d'Urbanisme" laquelle est demeurée ci-jointe et annexée après mention, et dont il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

I. PROJETS D'AMENAGEMENT DONT LES DISPOSITIONS SONT SUSCEPTIBLES D'ATTEINDRE L'IMMEUBLE :

a) l'immeuble n'est pas situé dans une commune tenue d'avoir un projet d'aménagement .

b) l'immeuble n'est pas situé dans une commune comprise dans un groupement d'urbanisme .

Ces renseignements sont donnés sous réserve des modifications dont ce projet d'aménagement pourrait être l'objet .

2°) En outre l'immeuble est susceptible d'être atteint par les dispositions suivantes :

a) du projet d'aménagement du groupement d'urbanisme ;
SERVITUDES PARTICULIERES - OBSERVATIONS DIVERSES .

Les possibilités de construction sur ce terrain sont réglementées par le décret 61-1298 du trente novembre mil neuf cent soixante-et-un (J/O. du cinq décembre mil neuf cent soixante-et-un). En particulier, les prescriptions suivantes devront être observées :

- la hauteur maximum de la construction à édifier ne pourra être supérieure à la distance séparant la dite construction de la limite opposée de la voie de desserte .

- la construction à édifier devra être écartée de toute limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au-dessus du sol du point le plus élevé du mur avec minimum de trois mètres (3 m) .

Il sera possible de construire en limite de parcelle lorsque la construction à édifier sera adossée à un immeuble existant sur la parcelle voisine et construit en limite de parcelle ou en mitoyenneté .

OBSERVATION IMPORTANTE : Il est bien précisé que la présente "note de renseignements", ne dispense de l'observation d'aucune des réglementations spéciales relatives, notamment, à l'alignement, au permis de construire, aux lotissements et groupes d'habitations .

LA ROCHELLE, le trois juillet mil neuf cent soixante-quatre .

Le Chef du Service de l'Urbanisme Aménagement et des Plans d'Urbanisme. R. AUBERT.

*Lo B. e B. ev B
g p e B*

quatrième rôle

Les comparants déclarent avoir parfaite connaissance des prescriptions contenues audit Certificat d'Urbanisme, et vouloir en faire leur affaire personnelle quelles qu'en soient les conséquences dans l'avenir.

PROCES-VERBAL DE DELIMITATION

Il est ici indiqué que l'immeuble sus-désigné cadastré section B, n° 1372, dépendait d'un plus grand ensemble (une cour) sis au même lieudit et figurant à la matrice cadastrale de ladite commune de MARSILLY, à la section B, sous le numéro 1176, au lieudit "Nantilly", pour une contenance de six ares cinquante-cinq centiares, ci 6 ares 55 ca

Après morcellement, ce numéro 1176 a été supprimé et remplacé de la manière suivante, d'après un procès-verbal de délimitation dressé par Monsieur MARCHAND, géomètre-expert, demeurant à LA ROCHELLE, le vingt-et-un juillet ----- mil neuf cent soixante-quatre :

- 1 - Section B, n° 1372, pour une contenance de deux ares huit centiares, ci 2 a 08 ca qui est le numéro attribué à l'immeuble sus-désigné.
 - 2 - Section B, n° 1371, pour une contenance de un are quatorze centiares - - - - , partie ouest de la cour attenante à l'immeuble sus-désigné, 1 a 14 ca
 - 3 - Section B, n° 1373, pour une contenance de trois ares trente-trois centiares, -----, partie est de la cour attenante à l'immeuble sus-désigné, ci 3 a 33 ca
- SOIT ENSEMBLE, la contenance de
six ares cinquante-cinq centiares, ci 6 a 55 ca

CHAPITRE II

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble sus-désigné dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur et Madame BENARD-CHARPENTIER, pour avoir été acquis par eux au cours et pour le compte de leur dite communauté de biens et avec d'autres immeubles, de :

L. B. c. B.

et B

g p

6 B

Auguier

De Monsieur Joseph Adrien MOREAU, menuisier, et
Mme Olga BENARD, sans profession, son épouse demeurant
ensemble à Nantilly, commune de MARSILLY, anciennement
et alors à Vendôme, commune de LAGORD.

Suivant acte reçu par Me ASSELIN, notaire à LA
ROCHELLE, prédécesseur médiateur du notaire soussigné, le
sept décembre mil neuf cent trente-deux.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix prin-
cipal de TRENTE MILLE FRANCS, que les acquéreurs se sont
obligés à payer au jour de l'acte avec des fonds leur
provenant d'un emprunt à la Caisse Régionale de Crédit
Agricole Mutuel de la Charente-Inférieure, lequel prix
a depuis été payé, ainsi déclaré /

Audit acte les vendeurs ont déclaré :

- Qu'ils étaient mariés, Monsieur MOREAU, en deu-
xièmes nocés, et Mme MOREAU, en premières nocés, sous le
régime de la communauté légale de biens à défaut de con-
trat de mariage préalable à leur union célébrée à la mai-
rie de MARSILLY, le premier mai mil neuf cent vingt-six.

Que M. MOREAU, était veuf en premières nocés de
Mme Ophélie HARDY.

Qu'il était tuteur de son fils Marcel MOREAU, né
à MARSILLY, le six février mil neuf cent seize.

Et que, ni lui, ni son épouse ne remplissaient
et n'avaient jamais rempli d'autres fonctions emportant
hypothèque légale.

Une grosse dudit acte a été transcrite au bureau
des Hypothèques de LA ROCHELLE, le vingt-deux décembre
mil neuf cent trente-deux, volume 2163, n° 67, avec ins-
cription d'office du même jour, volume 1027, n° 57.

Sur cette transcription et le même jour, Monsieur
le Conservateur audit bureau a délivré un certificat né-
gatif général du chef des vendeurs.

Décès de Monsieur Raphaël BENARD :

Monsieur Raphaël Alphonse BENARD, en son vivant
cultivateur-propriétaire, né à MARSILLY, le vingt-neuf
août mil huit cent quatre vingt-neuf, époux de Madame
Estelle Ulyssia CHARPENTIER, dénommée aux présentes est
décédé en son domicile à Nantilly en la commune de
MARSILLY, le vingt-et-un juin mil neuf cent quarante-
neuf, laissant :

1^{er} ent. - Madame Marie Louise Estelle Ulyssia
CHARPENTIER, son épouse survivante, comme :

Commune en biens légalement à défaut de contrat

L. B. C. B.
eg p

cu B
E B

Neuvieme role

de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MARSILLY, le dix-neuf juin mil neuf cent vingt-six.

Et comme usufruitière légale du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil .

2 ent - Et pour seules héritières conjointement et indivisément pour le tout ou chacune divisément pour moitié :

1 - Camille Raphaële Estelle BENARD, épouse de Monsieur FARPAIX, comparante aux présentes ;

2 - Nadine Noëlie Louise BENARD, épouse de Monsieur BOUREILLE, comparante aux présentes .

Ses deux enfants issues de son union avec son épouse survivante, alors mineurs, sous la tutelle naturelle et légale de leur mère .

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un intitulé d'inventaire dressé après ledit décès par Me ASSELIN notaire à LA ROCHELLE, prédécesseur médiateur du notaire soussigné, le treize septembre mil neuf cent quarante.

Il n'a pas été dressé d'attestation de propriété immobilière après de décès .

Telle est l'origine de propriété que le notaire soussigné a pu établir d'après les titres et renseignements qui lui ont été fournis par les comparants .

CHAPITRE III

Division de l'immeuble par lots

L'immeuble sera divisé en deux lots déterminés comme suit :

LOT numéro UN :

- au rez-de-chaussée : une cuisine et une salle à manger situées côté Ouest (la cuisine donnant sur la cour, et la salle à manger donnant sur la route de Laleu à Villedoux) ;

- au premier étage : une chambre situées côté Ouest donnant sur la route et sur la cour ;

Et l'escalier Et un escalier à construire joignant la cuisine salle à manger à la chambre

Et les millièmes des parties *part cinq cent /* millièmes des parties communes ci-après indiquées, : 500 / 1.000

LOT numéro DEUX :

- au rez-de-chaussée : une cuisine située côté Est donnant sur la cour ;

- Au premier étage : une chambre située côté Est donnant sur la cour, et un grenier .

- L'escalier l'escalier joignant la cuisine au grenier, existant actuellement.

Et les *cinq cent /* millièmes des parties communes ci-après indiquées .

*Le B. CB
G P*

*CV B
CB*

Septième acte

Ainsi d'ailleurs que cette répartition figurera au tableau récapitulatif conforme aux dispositions en vigueur sur la publicité foncière qui demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

~~En outre, il est fait observer que les futurs propriétaires de l'immeuble présentement divisé auront la faculté de faire construire un escalier supplémentaire de telle sorte que chaque lot soit desservi par un escalier (les escaliers constituant alors une partie privative attachée à chaque lot).~~

Etant fait observer que l'escalier à construire par l'attributaire du premier lot le sera à ses frais exclusifs.

CHAPITRE IV

Division de l'immeuble en parties communes ou en parties devant constituer une propriété divisée (sous réserve des modifications qui pourraient être apportées ultérieurement à l'immeuble par tous futurs propriétaires).

L'immeuble sus désigné sera divisé en parties communes et en parties qui appartiendront exclusivement et séparément à chaque acquéreur ou futur propriétaire

A - Parties communes :

Les parties communes comprendront :

1° - Le sol des bâtiments, les gros murs de façade sur rue, les pignons, et le refend, les mitoyennetés, les coffres, gaines et têtes de cheminées, les descentes, ~~escaliers~~, couloirs (sauf modifications ultérieures qui ~~peuvent~~ pourront être apportés par les futurs propriétaires), les placards, les fondations et les basses

*Lot B, CB
G. P.*

*A B
C B*

Système vide



fondations .

2° - Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères ou usées, la porte d'entrée de l'immeuble, les tapis placés sur les parties communes à l'exception des tapis brosse placés devant chaque porte d'entrée .

3° - Les charpentes, poutres et sommiers, les planchers (abstraction faite des parquets et plafonds)

4° - La toiture, les parties vitrées, les fenêtres les lucarnes éclairant les passages et couloirs communs (mais non pas les parties vitrées : fenêtres, et lucarnes éclairant les parties de propriété particulières).

5° - Les installations électriques dans les divers locaux communs, soit pour l'éclairage, soit pour l'énergie, les colonnes montantes et descendantes d'eau d'électricité et de gaz, à l'exception toutefois des

Empty lined area for notes or additional text.

*L.B. e B
e B
J*

*e B
e B*

Maximum rôle

PARTIES de ces canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local et affectées à son usage exclusif et particulier, les compteurs pour les fournitures à usage commun au cas où ils seraient en propriété, et enfin, plus généralement toutes les parties déclarées communes par la loi et les usages.

Les parties communes dont on vient de parler sont considérées comme un accessoire indispensable et obligatoire des parties de l'immeuble et comme devant servir à chaque propriétaire, ainsi qu'il sera expliqué plus loin.

Elles seront la copropriété avec indivision desdits propriétaires et seront considérées comme grevées de servitudes particulières perpétuelle au profit des parties de l'immeuble leur appartenant indivisément, cette servitude consistant dans l'affectation obligatoire et perpétuelle desdites parties communes à leur usage respectif ci-dessus spécifié.

B - Répartition entre les co-propriétaires de des parties communes :

Ces parties communes appartiendront aux divers co-propriétaires dans la proportion ci-après fixée correspondant à l'importance des appartements qui composent l'immeuble, savoir :

- A l'acquéreur ou propriétaire du premier lot pour *cinq cents* / millièmes, *500/1.000*
- A l'acquéreur ou propriétaire du deuxième lot pour *cinq cents* / millièmes, *500/1.000*
- Ensemble : Mille millièmes, *1.000/1.000*
- ci *1.000/1.000*

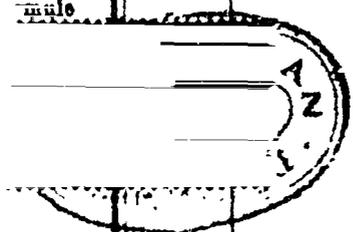
C - Parties devant appartenir exclusivement et séparément à chacun des co-propriétaires :

Par le fait même de l'attribution de l'une des parties de l'immeuble d'après la division qui vient d'être faite, l'acquéreur ou futur propriétaire, deviendra propriétaire des parties communes dans la proportion ci-dessus indiquée, correspondant aux parties acquises par lui; chaque co-propriétaire aura la propriété exclusive et particulière des locaux ainsi que des dépendances y affectées composant chaque lot.

Cette propriété comprend notamment sans que cette énumération purement énonciative soit limitative :

- La porte d'entrée des appartements et locaux ;
- Les enduits des murs .

L.P. C.B. C/B
EP C/B



Les divisions intérieures (cloisons, menuiseries)
Les parquets, carrelages, revêtements de sols,
y compris aires, formes et lambourdes .

Les enduits des plafonds, y compris lattis s'il
en existe .

Les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs ap-
puis, volets, persiennes et leur garde-corps, les ta-
lustrades des balcons ou balconnets .

Les portes palières et les portes de communica-
tion .

Les canalisations à l'intérieur des appartements
et locaux, les conduites d'évacuation des eaux usées
depuis les appareils jusqu'à la chute commune .

L'encadrement et les dessus de cheminées, les
faux coffres .

L'installation de chauffage existant à l'inté-
rieur des locaux .

Les placards, étagères et penderies .

Et en général tout ce qui est inclus à l'inté-
rieur des appartements et locaux et affecté à leur usa-
ge exclusif .

Les séparations entre appartements, locaux et
chambres seront mitoyennes entre les co-propriétaires
intéressés si ces réparations ne sont pas constituées
par un gros mur faisant partie de l'ossature générale
de l'immeuble .

CHAPITRE V

Droits et obligations des co-propriétaires

Les choses communes et tout ce qui concerne l'
harmonie de l'immeuble et notamment toutes les parties
visibles, soit de la rue, soit de passage commun ne
pourront être modifiées que par décision de l'assemblée
des co-propriétaires de l'immeuble votant dans les con-
ditions qui seront indiquées plus loin. Cette décision
devra être prise à l'unanimité des membres présents
ou représentés, conformément au décret du vingt-huit

De plus les portes d'entrée des appartements et
autres locaux particuliers, les fenêtres, les garde-
corps, des balcons et balconnets, des persiennes et tou-
tes les parties visibles de la rue et de la cour qui ne
font cependant pas partie des choses communes et généra-
lement tout ce qui contribue au bon aspect de l'immeu-
ble (par exemple la peinture de la façade) ne pourront

nil n'ayant
Rien ou à toute
majorité qui
et résulter des
aux titres actuels.
à l'étude et
seraient être
légitimement
au présent acte.

B. B.

B.

P.

L.B. e B
g p

CB
CB

Augement sol

ETRE modifiés que dans les conditions prévues au paragraphe précédent .

Le tout entretenu en bon état .

Les co-propriétaires ne pourront mettre soit aux fenêtres soit sur les balcons et terrasses, tout au moins sur la rue et depuis le lever jusqu'au coucher du soleil, ni garde-manger, ni linge ou autres objets. Ils pourront toutefois faire leur lavage dans leur salle d'eau ou leur cuisine. Le propriétaire du premier lot pourra placer des enseignes du modèle et à l'emplacement qui lui conviendra dans son lot (donnant sur la rue).

Le bois, le charbon et tous autres combustibles devront être montés le matin avant onze heures .

Les parties communes, notamment les vestibules d'entrée, et les escaliers et couloirs devront être toujours maintenus libres. En conséquence, rien ne devra être accroché ou déposé dans les lieux communs de l'immeuble .

Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers et dans la cour, aucun travail de ménage, tels que le brossage et battage de tapis, literie, etc. Il ne pourra jamais être secoué de tapis qu'avant neuf heures du matin. Il sera interdit de scier, fendre ou casser du bois ou du charbon dans les appartements, sur les paliers ou dans les escaliers .

Les propriétaires ou leurs ayants-droits ne pourront avoir à demeure aucun animal .

Les propriétaires devront donner accès à leur appartement pour toutes les réparations ou nettoyage des parties communes, ainsi que pour le relevé des compteurs divisionnaires (s'il en existe).

Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations qui pourront devenir utiles aux choses communes .

Ils devront faire ramoner par le fumiste désigné par le syndic, les cheminées, poêles et fourneaux en état de fonctionnement dépendant des lieux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tous cas au moins une fois par an .

Il sera interdit de surcharger et même d'encombrer les terrasses ou de surélever l'immeuble .

Les propriétaires devront satisfaire à toutes les charges de ville et de police et de voirie et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues .

Le syndic aura le droit d'exiger la preuve d'exécution des conditions qui précèdent .

*L. B. CB CB
G. P. CB*

171
du jour

CHAPITRE VI

Destination des différentes parties de la maison

1° Chaque des co-propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en faire jouir et disposer comme de chose lui appartenant sauf l'effet des stipulations qui vont suivre et encore à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il pourra sous sa responsabilité et dans les limites des lois et règlements en vigueur, comme bon lui semblera, modifier la distribution intérieure des locaux mais en cas de percement de gros murs de refend; il devra exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de la maison dont les vacations seront à sa charge. Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Chaque co-propriétaire pourra brancher sur les colonnes de descente des eaux d'évacuation à la rue des appareils sanitaires qu'ils désireront, et, sur la colonne de descente dans les water-closets, les chasses d'eau qu'ils pourraient désirer installer dans les water-closets.

2° - Les appartements ou logements ne pourront être occupés ou loués que par des personnes de bonne vie et mœurs, et habitant bourgeoisement, à l'exclusion de bureaux, cabinets, études, magasins, ateliers, etc... à l'exception du lot donnant sur la rue (lot n° ...) au rez-de-chaussée, qui pourra être à usage de garage, de logement ou d'un commerce quelconque; les propriétaires devront veiller à ce que rien ne puisse nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de la maison.

3° - Toutes les conditions qui précèdent comme d'ailleurs toutes celles relatives à la jouissance de la maison et à sa bonne tenue devront être à tous les locataires sous peine de dommages intérêts et même de résiliation des baux verbaux et écrits.

CHAPITRE VII

Charges communes

Les charges communes aux divers co-propriétaires comprendront :

1° - Les impôts, contributions et taxes de toute nature, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles

Handwritten signatures and initials:
E.P. CB
G.P.
A.B.
E.P.

Truyumirski

seront assujettis toutes les choses ou parties communes de la maison .

2° - Les frais de réparations de toute nature, grosses et menues afférentes aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs dans les parties se trouvant à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux châssis d'éclairage vitré de l'escalier (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement et affectées à un usage exclusif et particulier) aux tuyaux de tout à l'égout, et ceux de coulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement), à l'entrée, à la descente et à la cage de l'escalier, aux couloirs et corridors communs .

3° - Les frais de ravalement ;

4° - Les frais d'éclairage de toutes parties communes .

5° - Les frais des divers compteurs à l'usage commun .

6° - L'assurance de l'immeuble contre l'incendie

7° - Les consommations : frais d'abonnement et les frais de consommation d'eau, de gaz, et d'électricité .

En ce qui concerne l'eau et l'électricité :

Il existe au rez-de-chaussée de l'immeuble un compteur général pour l'ensemble immobilier, les propriétaires pourront exiger la pose d'un appareil divisionnaire à leurs frais .

En ce qui concerne le gaz : *il n'existe pas d'installation de gaz de ville*

8° - Une antenne radio et une antenne de télévision pourront être installées sur le toit de l'immeuble les raccordements à ces antennes devront être effectués aux frais des intéressés de la manière suivante :

Celui qui prendra l'initiative de ces installations sera autorisé à le faire pourvu que ces installations soient accomplies par un homme de l'art, et en restant responsable des dégâts qui pourraient être occasionnés à la suite ou au cours de ces installations.

Les autres co-propriétaires pourront ensuite en même temps se raccorder à la descente d'antenne en remboursant au premier installateur ou subséquents utilisateurs le surplus de sa quote-part dans les frais engagés par eux, de manière que la dépense soit répartie également entre chacun ; la part de frais à rembourser sera proportionnelle au nombre des millièmes et sera cal-

il fait observer qu'il existe un rez-de-chaussée compteur d'électricité pour chaque

1/2
1/3
1/4

L.P. CB *CV B*
CP *CB*

quatre-vingt

culée sur le prix de revient au jour de l'installation.

Les co-propriétaires qui aggraveront par leur faute les charges communes auraient à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Le règlement des frais et dépenses de la maison se fera le quinze des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Lors de la première réunion des co-propriétaires qui se tiendra aussitôt après la vente de l'immeuble il sera décidé s'il y a lieu, de remettre entre les mains du syndic une certaine somme comme provision pour faire face aux dépenses courantes du premier trimestre. Cette provision sera renouvelée sur la justification des dépenses faites par le syndic.

CHAPITRE VIII

Contribution aux charges communes

Chacun des co-propriétaires devra contribuer aux charges d'entretien et aux réparations des choses communes dans une proportion égale à sa quote-part ci-dessus fixée dans les choses communes comme il est dit sous le titre A parties communes.

CHAPITRE IX

Syndic

Conformément à l'article sept de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit, seront confiées à un syndic et l'administration générale de l'immeuble, sa surveillance, l'initiative et la direction de tous travaux qui deviendront nécessaires aux choses communes.

A défaut d'accord entre les propriétaires, le syndic sera désigné aux voix à la majorité des propriétaires votant comme il sera dit ci-après.

En cas de démission, décès ou révocation, du syndic, il sera procédé à la nomination d'un autre syndic par les co-propriétaires de l'immeuble convoqués à la requête du propriétaire le plus diligent, par lettre recommandée, comme il sera dit ci-après.

Le syndic fera exécuter toutes les réparations de menu entretien sans avoir besoin d'en référer aux propriétaires.

En ce qui concerne tous travaux autres que ceux de menu entretien, le syndic pourra s'il y a lieu et urgence absolue, les faire exécuter immédiatement, mais à la charge d'en donner aussitôt avis aux propriétaires s'il n'y a pas urgence, il devra convoquer les propriétaires qui en délibéreront.

L. B. c. B. W. B.
ag p. 613.

Jeuneune robe

Le syndic tiendra la comptabilité de la maison et les écritures, il tiendra un registre des délibérations de l'assemblée des propriétaires, il rendra des comptes annuellement lors de l'assemblée ordinaire.

Chaque propriétaire aura le droit de consulter sur place les pièces comptables, mais sans que le syndic soit obligé de s'en désaisir. En outre, une copie des comptes sera remise annuellement à chaque propriétaire sur sa demande :

Le syndic exercera, le cas échéant, toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires pour le recouvrement des quotes parts contributives aux charges communes sous réserve de l'exercice du privilège établi par l'article onze de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit, ~~il~~ dont il sera question ci-après.

Il représentera pour toutes les questions d'intérêt commun l'ensemble des propriétaires de l'immeuble à l'égard de toutes administrations, de tous tiers et devant toutes juridictions compétentes ordinaires tant en demandant qu'en défendant.

Toutefois, les instances ou poursuites autres que celles concernant l'administration de l'immeuble ne pourront être exercées par le syndic que conformément aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires.

CHAPITRE X

Risques civils et assurances

La responsabilité de l'immeuble à l'égard des propriétaires, des voisins ou des tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages-intérêts, incombera à tous les propriétaires proportionnellement à leur part de propriété dans les choses communes telles qu'elle est déterminée plus haut.

Toute la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des occupants qui aurait commis un fait personnel qui lui serait personnellement imputable.

Il sera pourvu à l'assurance de l'ensemble de l'immeuble (partie de propriété commune et particulière) par les soins du syndic ou à la requête du propriétaire le plus diligent. Cette assurance sera faite à une ou plusieurs compagnies ou sociétés françaises et solvables choisies par le syndic contre l'incendie, les accidents causés par la foudre, le gaz, l'électricité, les accidents aux propriétaires et occupants, aux personnes sa-

L. P. c. B. d. B.
G. P. 6/B.

Augustin etc

lariées ou ouvriers embauchés par le syndic, aux tiers les accidents causés par la gelée et d'eau, le sol et en général contre tous les risques que le syndic ou l'assemblée générale estimerait devoir couvrir .

Ces assurances seront faites tant pour les parties communes d'immeubles que pour celles appartenant exclusivement à chaque propriétaire .

A la première réunion des propriétaires, et ensuite à l'assemblée annuelle, il sera examiné si les assurances sont faites à un chiffre suffisant, notamment en vue d'une reconstruction. Ces assurances pourront être modifiées d'un commun accord entre les copropriétaires et à défaut d'entente les copropriétaires auront la faculté de choisir deux arbitres de la manière indiquée plus loin .

Toutefois les intéressés pourront contracter individuellement à leurs frais et risques, telles assurances complémentaires que bon leur semblera, particulièrement du chef des embellissements intérieurs .

En cas de sinistre, l'indemnité collective sera déposée entre les mains d'un sequestre désigné par l'assemblée des propriétaires. Elle sera remployée par les soins du syndic, à la remise en état de l'immeuble ou à la réfection totale s'il y a lieu .

En principe, en cas de sinistre total, la reconstruction de l'immeuble sera obligatoire, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale, laquelle décision devra, de convention expresse, être prise à la majorité des deux tiers des co-propriétaires .

Dans le cas de sinistre, et si la reconstruction de l'immeuble n'était pas décidée, l'indemnité d'assurance de même que le prix du terrain et les constructions épargnées par l'incendie seraient partagés dans la proportion du droit de chacun aux choses communes .

En cas d'incendie partiel de l'immeuble, l'indemnité sera employée à la remise en état de la partie incendiée. Si l'indemnité était insuffisante pour remettre l'immeuble dans son état primitif, la différence serait supportée à titre de charges communes, sauf tels recours qu'il y aurait lieu dans les termes de l'article 1734 du Code Civil .

CHAPITRE XI

Vente - Baux - Privilège établi par la loi de mil neuf cent trente-huit

Chaque propriétaire aura le droit de vendre son ou ses lots et le droit y attaché, ou de les louer com-

EB *EB*
EB *EB*

du système

bon lui semblera; mais en observant et en imposant les conditions ci-dessus. Le règlement de co-propriété faisant l'objet des présentes sera inséré dans tout acte de vente lors des aliénations successives, soit par reproduction du texte complet, soit tout au moins par voie de référence précise.

En cas de vente, chaque propriétaire devra aviser préalablement le syndic (ou l'autre propriétaire) et lui consigner avant la vente, sauf recours contre l'acquéreur s'il y a lieu, sa part contributive dans les dépenses communes engagées (travaux, charges divers, impôts de l'année, etc...)

Le paiement de la part contributive de chaque co-propriétaire dans les dépenses sera garanti par privilège mobilier, établi par l'article onze de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit, modifié par le décret du vingt-neuf novembre mil neuf cent trente-neuf, en faveur des co-propriétaires qui en auront fait l'avance.

La constatation des avances sera établie par acte authentique auquel sera annexé le procès-verbal de l'assemblée des co-propriétaires établissant la répartition des charges et dépenses.

Ledit privilège sera inscrit au bureau des Hypothèques compétent à la diligence des co-propriétaires créanciers, dans un délai de soixante jours de la date de l'acte notarié.

CHAPITRE XII

Emprunt Hypothécaire

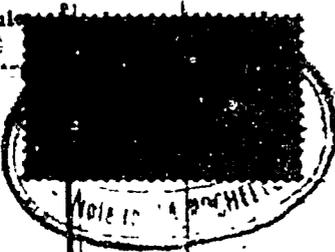
Tout propriétaire qui voudra hypothéquer ses parts divisées et indivises d'immeubles envers un créancier devra donner connaissance à son créancier des clauses qui précèdent et l'obliger à se soumettre auxdites clauses et décisions de l'assemblée générale des propriétaires.

Il devra notamment obtenir de lui pour le cas où l'immeuble serait reconstruit, sa renonciation au bénéfice des dispositions de l'article trente sept de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

Les créanciers hypothécaires des sinistrés devront d'ailleurs toujours exiger que la part d'indemnité revenant à leur débiteur soit confiée à un sequestre pendant le cours des travaux et délégués à l'architecte pour la surveillance de ces travaux.

L. B. CB *CB*
CB *CB*

des huitième vol.



CHAPITRE XIII

Assemblée générale des propriétaires

1° - Le Syndic convoquera les propriétaires toutes les fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an .

Il devra convoquer en outre chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, par les propriétaires représentant entre eux plus de cinquante pour cent des choses communes .

Le syndic pourra toujours être révoqué à la majorité des membres présents ou représentés de toute assemblée générale .

2° - Les convocations seront adressées à domicile par lettre recommandée ou remise contre récépissé dix jours francs au moins avant la réunion, elles indiqueront le motif de la convocation.

3° - En cas de indivision d'un appartement entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter .

4° - Les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire de leur choix .

Dans les assemblées des propriétaires, il sera formé un bureau composé du plus ancien des propriétaires président et d'un syndic secrétaire.

Il sera dressé un procès-verbal de la délibération signé par les membres du bureau .

Toutes copies ou extraits seront valablement signés par le président du Syndicat .

5° - Les décisions seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés .

CHAPITRE XIV

Cas imprévu

Modifications

1° - Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le présent règlement seront traitées conformément aux usages locaux dans les termes de droit .

2° - Les co-propriétaires pourront modifier le présent règlement mais seulement sous les réserves suivantes :

a) les convocations pour les réunions ayant pour objet des modifications devront indiquer les modifications proposées .

b) Les décisions ne pourront être prises qu'à la

Handwritten signatures and initials:
L. B. - e B. M. B.
C. B.

des nouveaux r

majorité des deux tiers au moins des propriétaires présents ou représentés, quel que soit le nombre de voix qu'ils grouperont .

c) une copie du procès-verbal de la réunion sera déposée pour minute en l'Étude du notaire et sera transcrite hypothécairement s'il y a lieu pour être opposable aux tiers .

CHAPITRE XV

Clause compromissoire

En exécution de l'article huit de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente-huit, les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres qui seront désignés par les co-propriétaires réunis et votant comme il est dit ci-dessus, l'un des deux arbitres sera choisi par la minorité

En cas de désaccord les arbitres nommeront un tiers arbitre .

A défaut d'entente sur le choix de ce dernier, il sera désigné par le Président du Tribunal Civil compétent .

Tous les co-propriétaires seront tenus d'exécuter la sentence arbitrale comme jugement en dernier ressort et sans pouvoir interjeter ni se pourvoir contre elle en cassation .

Le tout sauf disposition contraire des lois en vigueur .

CHAPITRE XVI

Obligation d'exécution

Le présent règlement sera obligatoire pour tous les acquéreurs et futurs propriétaires de l'immeuble.

Dans tous les contrats d'aliénation ou autre, il sera fait mention du présent règlement et les acquéreurs ou nouveaux propriétaires s'obligent à son exécution.

POUVOIRS

Les comparants, chacun en ce qui les concerne donnent tous pouvoirs à :

- Monsieur Henri DORVAL, clerc de notaire, demeurant à LA ROCHELLE, à la Résidence du Parc ,

Ou à défaut à :

- A Madame Colette CAMELIN, clerc de notaire, demeurant à LA ROCHELLE, rue du Général Mangin, épouse de Mr Guy ZANOY ,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

J. B. et B
EB

Vingtième rôle

Notaire, LA ROCHELLE

A l'effet d'apporter toutes modifications ou rectifications justifiées, dans la dénomination et les déclarations d'état-civil des parties, les désignations cadastrales, l'origine de propriété, et d'une manière générale toutes déclarations à faire intéressant l'immeuble dont s'agit, en vue de la publicité foncière à effectuer

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces et généralement faire le nécessaire .

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au bureau des Hypothèques de LA ROCHELLE, conformément à la loi, par les soins du notaire soussigné .

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront à la charge des attributaires des lots constitués, proportionnellement .

MENTION

Mention des présentes est consentie pour avoir lieu partout où besoin sera .

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites domicile est élu à LA ROCHELLE, en l'étude de Maître ABJEAN, notaire soussigné .

DONT ACTE

Fait et passé à LA ROCHELLE,
En l'étude de Maître ABJEAN, notaire soussigné.
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-QUATRE,
~~Le deux septembre~~
Et, après lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire .

La minute est signée:
Veuve BENARD - Camille BENARD - Nadine BENARD
Claude BOURELIER - Germain PARPAIX et René ABJEAN ce dernier notaire .

Elle porte la mention :
Enregistré à LA ROCHELLE (actes civils)
le seize septembre mil neuf cent soixante quatre
Bordereau n° 851/3
Reçu dix francs .
Signé TOULON.

SUIVANT TENEUR DES ANNEXES.

copie de l'acte de vente de la parcelle n° 102177

renvoi après la lecture de l'acte de vente de la parcelle n° 102177

*102177
102178
102179
102180
102181
102182
102183
102184
102185
102186
102187
102188
102189
102190
102191
102192
102193
102194
102195
102196
102197
102198
102199
102200*

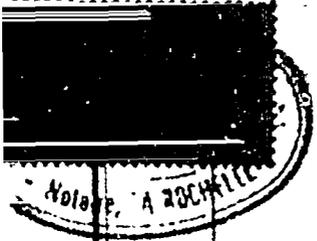
Vente et aménagement

ETAT DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE EN CO-PROPRIETE

Village de Nantilly - commune de MARSILLY

Numero du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la proportion du sol
1	Unique	Privatif	Rez-de-chaussée Premier étage	une cuisine, une salle à manger, une chambre .	500 / 1.000
2	Unique	Privatif	Rez-de-chaussée Premier étage	une cuisine . une chambre et un grenier .	500 / 1.000

Annexe à la minute d'un acte reçu par M^{rs} ABRIEAN
N° 1012 le 10 Mars 1954
deux Syntex en un seul cadastre



Annexé à la minute d'un acte reçu par Me René ABJEAN notaire à LA ROCHELLE soussigné le deux septembre mil neuf cent soixante quatre. Signé René ABJEAN.

II

MINISTERE DE LA CONSTRUCTION
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA CHARENTE MARITIME
Service de l'urbanisme et de l'habitation-construction

Immeuble sis Commune de MARSILLY, lieudit " NANTILLY" appartenant à Madame Veuve BENARD née CHARPENTIER.
U/A n°1829

NOTE DE RENSEIGNEMENTS

A Me ABJEAN, notaire, demeurant 1, rue de l' Escalé LA ROCHELLE.

En réponse à votre lettre du tre, te juin mil neuf cent soixante quatre j'ai l'honneur de vous informer que d'après les renseignements qui m'ont été fournis, la situation de l'immeuble intéressé est la suivante:

I- PROJETS D' AMENAGEMENT DONT LES DISPOSITIONS SONT SUSCEPTIBLES D' ATTEINDRE L' IMMEUBLE

a) l'immeuble n'est pas situé dans une commune tenue d'avoir un projet d'aménagement

b) l'immeuble n'est pas situé dans une commune comprise dans un groupement d'urbanisme.

Les renseignements sont donnés sous réserve des modifications dont ce projet d'aménagement pourrait être l'objet
2°- en outre l'immeuble est susceptible d'être atteint par les dispositions suivantes:

a) du projet d'aménagement du groupement d'urbanisme
SERVITUDES PARTICULIERES - OBSERVATIONS DIVERSES.

Les possibilités de construction sur ce terrain sont réglementées par le décret numéro 61.1298 du trente novembre mil neuf cent soixante et un (journal officiel du cinq décembre mil neuf cent soixante et un) en particulier, les prescriptions suivantes devront être observées:

la hauteur maximum de la construction à édifier ne pourra être supérieure à la distance séparant ladite construction de la limite opposée de la voie de desserte

La construction à édifier devra être écartée de toute limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au dessus du sol du point le plus élevé du mur avec minimum de trois metres-Il sera possible de construire en limite de parcelle, lorsque la construction à édifier sera adossée à un immeuble existant sur la parcelle lorsque la construction à édifier sera adossée à un immeuble existant sur la parcelle voisine et construit en limite de parcelle ou en mitoyenneté

OBSERVATION IMPORTANTE - il est bien précisé que la présente note de renseignements ne dispense de l'observation d'aucune des réglementations spéciales relatives, notamment à l'alignement, au permis de construire, aux lotissements et groupes d'habitations.

LA ROCHELLE, le trois juillet mil neuf cent soixante
quatre.

Le chef du service de l'aménagement et des plans d'urbanisme. Signé R. AUBERT.

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me R. ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE, le deux septembre mil neuf cent soixante quatre. Signé René ABJEAN.

POUR EXPEDITION.

- (1) Juillet ./.
- (2) juin mil neuf cent trente huit ou a toute autre majorité qui pourrait résulter des nouveaux textes actuellement à l'étude et qui pourraient être promulgués postérieurement au présent acte ./.
- (3) étant fait observer qu'il existe au rez de chaussée un compteur d'électricité pour chaque lot./.
- (4) partage./.

Le soussigné, M^r René ABJEAN, notaire à La Rochelle, certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, et certifie en outre que les présentes copies ont été exactement collationnées, et approuvées par lui, huit lignes entières, quinze lignes dans trois colonnes et quarante deux mètres soixante mètres.

